PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

HOSLEGATA 10

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

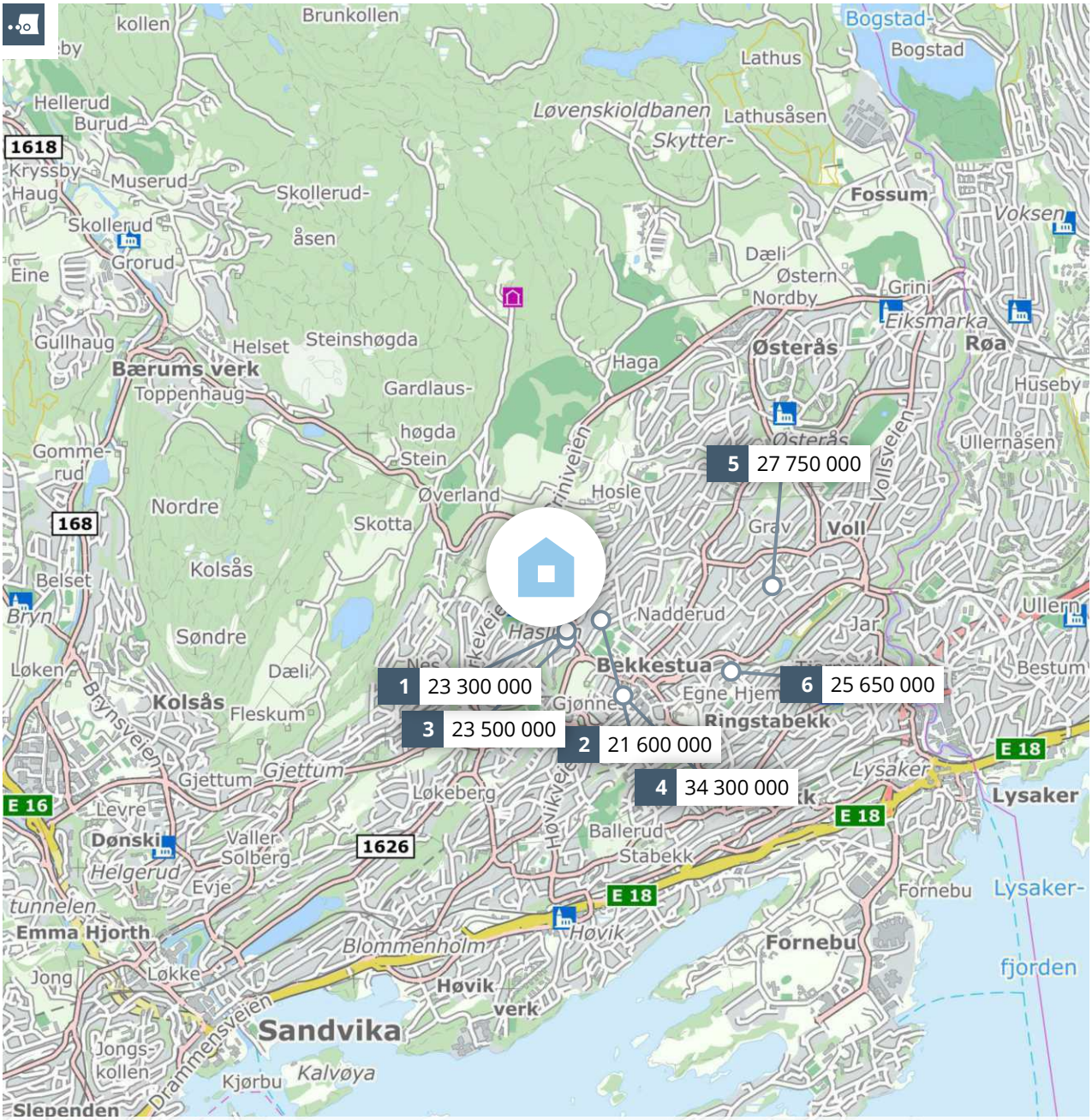
Energiattest

Dokumenter fra kommunen

Regulering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HOSLEGATA 10

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 13.11.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Steffen Kjølstad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hoslegata 10, 1356 BEKKESTUA

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2001

GNR 21 BNR 101 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Hosle sør 03 Sør

Verdivurdert til

25 000 000

-	25 000 000	75 301
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	332 m²	86 m²	- m²	82 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2001

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hans Haslums vei 10 A 337 m² 1971 2 201 m² 7 sov	15.05.2026	25 800 000	**23 300 000**	0	23 300 000	**69 139**
2	Ørneveien 1 322 m² 1970 1 530 m² 5 sov	12.02.2024	23 000 000	**21 600 000**	0	21 600 000	**67 081**
3	Hans Haslums vei 50 365 m² 2015 861 m² 5 sov	14.01.2026	25 000 000	**23 500 000**	0	23 500 000	**64 384**
4	Presterud alle 22 318 m² 1900 1 382 m² 5 sov	10.02.2026	35 000 000	**34 300 000**	0	34 300 000	**107 862**
5	Bjerkelundsveien 48 B 260 m² 1962 809 m² 6 sov	29.04.2026	29 500 000	**27 750 000**	0	27 750 000	**106 731**
6	Fjellmusveien 2 339 m² 1916 1 206 m² 6 sov	02.09.2026	26 950 000	**25 650 000**	0	25 650 000	**75 664**

Nyere oppusset og stor enebolig over tre plan. I kjelleren er det en modernisert hybel med egen inngang. Området er barnevennlig, nært marka og Bekkestua.
Eiendommen har en flott hage med mye boltreplass og gode solforhold. Varme dager kan nytes på flere uteområder og i en lun og deilig utestue. Det er parkering i en dobbelgarasje og på en stor gårdsplass.

Stuen er luftig med peis og store vinduer. Den er delt inn i to soner, hvorav den ene brukes til TV-rom mens den andre er innredet som stue og spisestue. Det nye snekkerbygde kjøkkenet med tilhørende grovkjøkken byr på mye plass, praktiske løsninger og integrerte hvitevarer.

Boligen har hele fire bad, hvorav to ble pusset opp i 17, og badet i hybelen ble pusset opp i 23. Det er også eget gjestetoalett.
Videre er det en kjellerstue som i dag er innredet som treningsrom, en badstue og et vaskerom. Kjelleren inneholder også vinrom, teknisk rom og flere plassbygde skap.

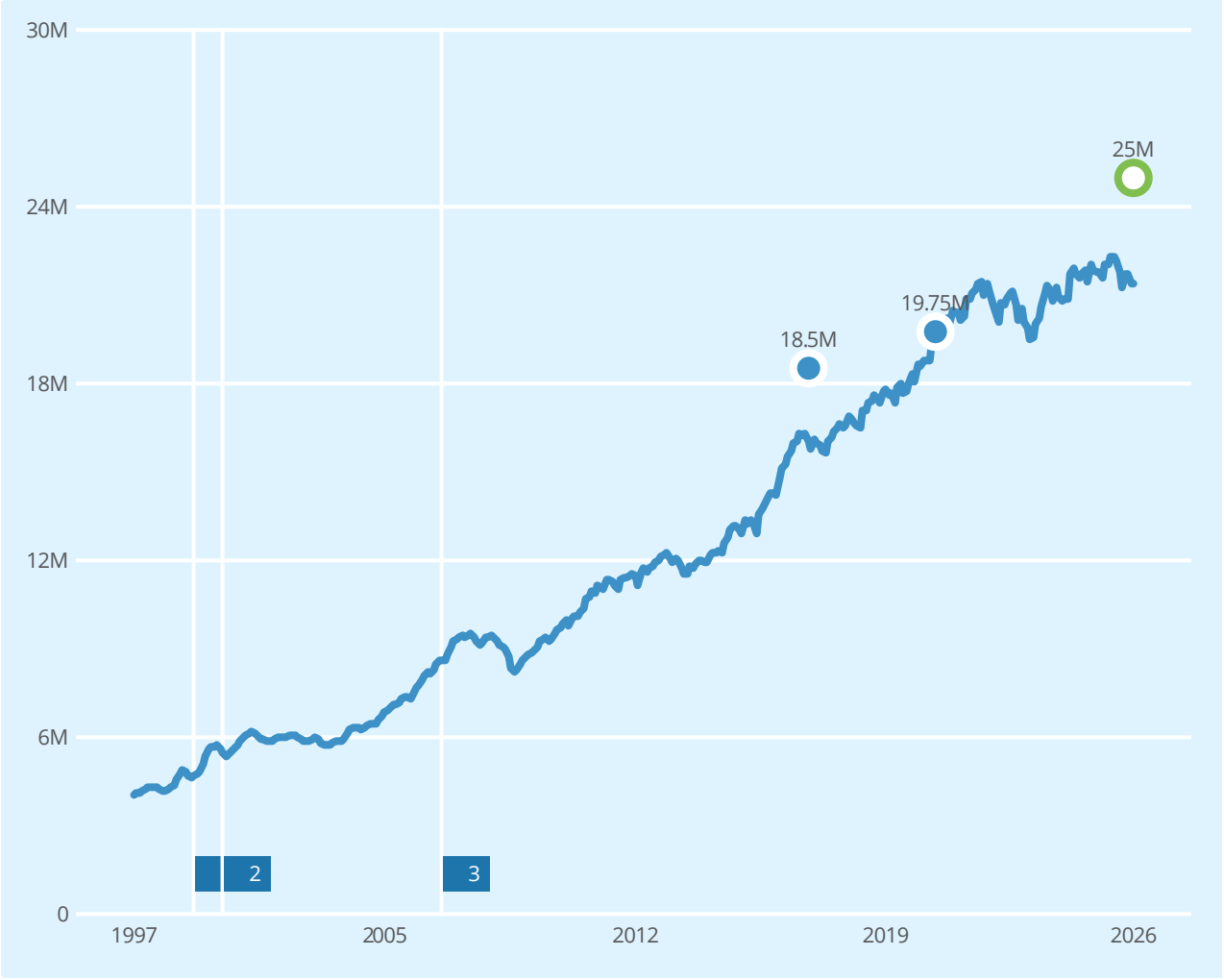
Med fem soverom er det rikelig plass til flerbarnsfamilien.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.02.2021	19.02.2021	06.05.2021	22 000 000	19 750 000	0	19 750 000	4
06.06.2017		06.06.2017	-	18 500 000	-	18 500 000	
09.10.1998		09.10.1998	-	1 325 000	-	1 325 000	5

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Vesentlig oppgradert og besørget finish i alle innvendige rom, samt nytt tak og nytt kjøkken. Nymalt fasade, samt alle veggbordenes kappeskjøt og hjørnebord gått over med akryl/tek7 for finish.

5 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 1356 BEKKESTUA nå

6
eneboliger til salgs

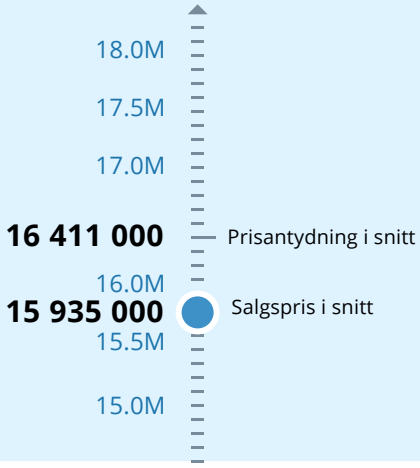


Annonsene har i snitt ligget ute i

81
dager

Eneboliger solgt i 1356 BEKKESTUA siste 6 mnd

15
eneboliger solgt

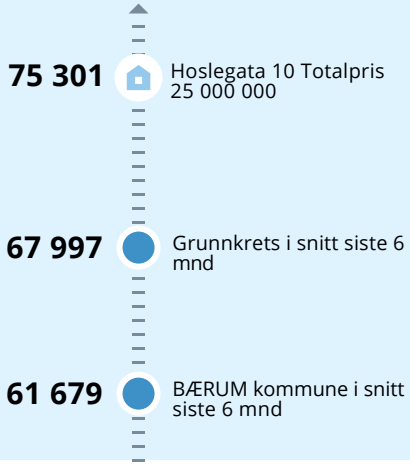


Solgt i snitt i løpet av

51
dager

for 2.5% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig
Hoslegata 10 , 1356 BEKKESTUA
BÆRUM kommune
gnr. 21, bnr. 101

Sum areal alle bygg: BRA: 418 m² BRA-i: 332 m²



Befaringsdato: 13.10.2026 **Rapportdato:** 19.10.2026 **Oppdragsnr.:** 15882-2331 **Eiendomsverdi ref nr:** YX9011

Autorisert foretak: Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thomas A. Haugan

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS er et rådgivende ingeniør og takseringsfirma med bred og stor kompetanse. Bistår private og offentlige instanser knyttet til taksering, prosjekt/byggeledelse, byggherrekoordinator, SHA-oppfølging, byggesøknader og uavhengig kontroll.

Rapportansvarlig



Thomas A. Haugan

takst@thomashaugan.no

970 83 083

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS
Sogstikollen 4
1440 DRØBAK

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig over tre plan. Bygningene fremstår med standard hovedsaklig fra byggeåret, samt med diverse oppgraderinger/oppussinger utført på boligen/bygningsmassen. Her kan nevnes bl.a. omlagt tak/tekking, oppusset/modernisert overflater i1. etasje og loftsetasje.
Ene bad i loftsetasje oppusset i 2017. Andre bad i loftsetasje oppusset i 2017, samt delvis rehabilitert i 2024.
Våtrom i kjeller er fra byggeår.
Utskiftet 4 stk. velux-takvinduer.
Boligen er utvendig nymalt.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Særlig kritiske punkter som drenssystem, utforede vegger under terreng, loft/takkonstruksjoner, tettesjikt i våtrom, utvendige/innvendige vann- og avløpsledninger, isolasjon i gulv, vegger og tak. Ved eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøperen informasjon om at bygningen kan være oppført iht. andre krav og byggeskikker enn de som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Det har vært mange og store endringer av byggeforskriften frem til i dag. Endring i bruk, kombinert med elde og utidsmessighet, kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil og mangler som en ikke kan se ved en visuell befaring.

Bygningen er oppført i 2001, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeåret om ikke annet er opplyst. Forskrift til avhendingslova og Sintef Byggforsks byggdetaljblader. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Konsekvens: Om ikke anbefalte undersøkelser og/eller tiltak blir utført på de bygningsdelene der dette er anbefalt, vil konsekvensen kunne være at bygningsdelen svekkes og over tid den vil da ikke opprettholde sin tiltenkte funksjon. Dette vil da medføre seg kostnader for utbedring av avviket og eventuelle følgeskader o.l.

Enebolig - Byggeår: 2001

UTVENDIG

Gå til side

Taktekkingen er av glasert takstein.
Takrenner og nedløp er av metall/stål.
Takkonstruksjon i trevirke. Adkomst til loft via luke i 2.etasje.
Lagerplass i knevegger
Yttervegger i trebindingsverksvegger med utvendig panelkledning.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, fra byggeår.
Velux-takvinduer i loftsetasje. Utskiftet i 2024.
Malt tofløyet ytterdør.
Malt tofløyet terrassedør.
Malt ytterdør med glassfelt i grovkjøkken.
Malt terrassedør på soverom i loftsetasje.
Malte dører til kjeller.
El. leddport til garasje.
Balkong i treverk, utenfor soverom i loftsetasje. Størrelse på ca 20 m².
Terrasse/uteplass utenfor 1. etasje. Størrelse på totalt ca 62 m², hvorav ca 13 m² er overbygd.
Utvendig betongtrapp til kjeller.

INNVENDIG

Gå til side

Innvendige gulvoverflater med matter, fliser, laminatgulv og parkettgulv.
Innvendige veggoverflater med malt panel/plater og malte flater.
Speil i trimrom.
Innvendige takflater med malt panel og malte flater.

Oppmurt peis i stue og kjøkken.
Element-pipeløp.
Innvendige tretrapper i malt utførelse.
Innvendige malte dører.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › 2. etasje › Bad
Det er tidligere opplyst at badet ble oppusset/modernisert i 2017, samt rehabilitert ene vegg og gulv i 2024. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygning eller utførelse av våtrommet, unntatt kvittering på de arbeider som ble utført i 2024.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Bidet, vegghengt-toalett, servant og dusj med glassdør.
Speil og servantskap.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Våtrom › 2. etasje › Bad - hoved
Det er tidligere opplyst at badet ble oppusset/modernisert i 2017.
Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygning eller utførelse.
Fliselagte veggoverflater.
Malte flater i tak.
Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Vegghengt-toalet, bidet, badekar, to servanter og dusjhjørne.
Speil og benkeskap.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Våtrom › Kjeller › Bad med badstue
Bad med badstue er fra byggeår.Det foreligger ingen dokumentasjon.
Fliselagte veggoverflater.
Malt panel i tak.
Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Toalett, servant, dusjhjørne og badstue.
Speil og servantskap.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Våtrom › Kjeller › Bad/vaskerom - hybel
Bad/vaskerom - hybel fra byggeår. Noe overflateoppusset i 2024.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Innvendige veggoverflater med malte flater og flis.
Innvendige takflater med malte flater.
Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Vegghengt-toalett, servant og dusj med glassdør.
Nisje med opplegg til vaskemaskin.
Speil med belysning og servantskap.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken › 1. etasje › Kjøkken
Lidhults kjøkkeninnredning i malt utførelse, med sten benkeplate.

Beskrivelse av eiendommen

Int. platetopp/oppvaskmaskin/kjøl. Oppvaskkum.
Kjøkkenvifte med mekanisk avtrekk.

Kjøkken › 1. etasje › Grov-kjøkken
Kjøkkeninnredning i malt utførelse med sten benkeplate. Int. komfyr/micro/kjøl/frys.

Kjøkken › Kjeller › Stue/kjøkken - hybel
Hvit kjøkkeninnredning med laminat benkeplate. Int. platetopp/komfyr/oppvaskmaskin. Oppvaskkum.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom;
Fliselagte gulvoverflater.
Malte veggoverflater.
Malte flater i tak.
Servant og vegghengt-toalett.
Speil og benkeskap.
El. avtrekksvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plastrør fra byggeår. Fordelerstokk på teknisk rom.
Vannmåler og stoppekran på teknisk rom.
Interne og synlige avløpsrør i plast fra byggeåret.
Det er balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat plassert i knevegg, i loftsetasje.
Varmtavnnsbereder i teknisk rom.
Vannbåren gulvvarme.
Fordelerskap og fordelerstokk flere steder i bygningen.
Det er etablert vinrom i kjeller.
Det er etablert utsparing for innsettelse av thermocooler.
Sikringsskap i omkledningsrom og og grovkjøkken. Automatsikringer.
Brannslukningsapparat.
Røykvarsler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er fundamentert støpt grunnmur på antatt fast byggegrunn.
Drenering er fra byggeår.
Grunnmuren på bygningen er av konstruksjoner fra byggeåret.
Varierende terrengforhold.
Kommunalt vann. Privat stikkledning fra byggeåret. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt.
Kommunalt avløp. Privat stikkledning fra byggeåret. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Annen planløsning/utforming.

Uthus

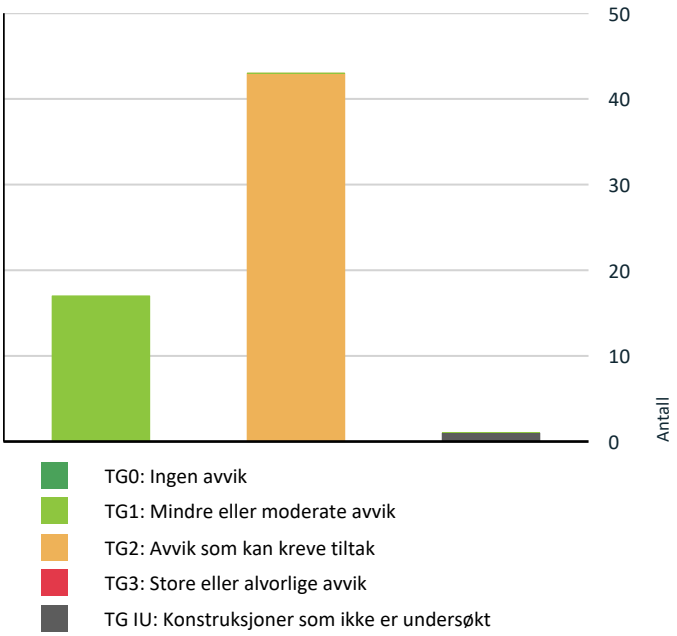
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Uthus/utebod er større enn det som foreligger på byggemeldingstegninger.

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS
Sogstikollen 4
1440 DRØBAK

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det foretas kun enkel funksjonsprøving av bygningsdeler som vinduer, dører, ventilasjon, el-anlegg, vann og avløp, og ingen funksjonsprøving av isolasjon/varmetap, piper og ildsteder, hvite- og brunevarer og annet inventar/utstyr osv.
Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere eksakt tilstand på VVS. Dette krever spesialutstyr. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av kvalifisert personell. Normalt vil alder indikere tilstanden og samtidig forventet brukstid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Brukstid vil være høyst usikker og forskjellig. Brukerfrekvens, vedlikehold og vannkvalitet vil være avgjørende for levetid. Angivelse av tilstand og levetid er dermed forstått å være usikker.
Tilleggsbygninger som eksempelvis garasje, uthus, redskapsbod m.m. blir visuelt besiktiget og enkelt beskrevet uten at tilstand vurderes med tilstandsgrad.
Det forutsettes at gjenstander som veier mer enn 25 kg og gjenstander som er for store og uhåndterbare ikke blir flyttet på befaringsdag iht. vurderingsmodell/anbefalinger fra arbeidstilsynet.
Tilstandsrapporter som utføres for borettslag/sameier tar i utgangspunktet ikke vurdering av fellesområder og utvendig forhold da dette ansees å være borettslag/ sameiets felles anliggende og ansvar.
Det er kun lovligheten av boligens bruk som er kontrollert opp imot byggemeldte godkjente tegninger. Lovligheten av frittliggende tilleggsbygninger og om totalt bebygd areal overskrider bestemmelsene i området er ikke kontrollert av takstmann. . Rekvirenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Er rapporten eldre enn 12 mnd, bør takstmannen kontaktes for ny befaring/oppdatering. Takstmann viser til kjøpers undersøkelsesplikt, denne rapporten erstatter ikke på noen måte plikten til å undersøke eiendommen grundig, jmf avhendingslovens §3-10, 2. ledd. Rapporten er tilpasset gjeldende føringer i NS3600 og
gjeldende forskrift til avhendingsloven. Det vil i alle rapporter være områder som ikke er undersøkt av varierende årsaker. Dette kan f.eks. være manglende tilrettelegging til befaring, tilgjengelighet eller at bygningsdeler ikke lar seg inspisere av Bygningsinspektøren. Eksempel på dette er membranløsninger, der vi ikke kan plukke av fliser for å sjekke at det er membran bak. Der det er videreformidlet opplysninger fra eier, utførende håndverker eller andre kontrollører er dette ikke videre undersøk, og ansvar for opplysningenes riktighet ligger hos kilden til opplysningene. Videre foretas ikke befaring av tak, vanskelig tilgjengelige områder eller krypkjeller der dette er i konflikt med Bygningsinspektørens HMS rutiner. Bygningenes lovlighet er ikke kontrollert utover opplyste dokumenter mottatt fra eier eller via megler. Bilder som er lagt ved rapporten er et utvalg fra befaringsdag og det kan være større eller mindre omfang som det ikke er vedlagt bilder av. Det er begrenset hvor mange bilder som kan legges ved og bilder er derav skjønnsmessig vurdert.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS
Sogstikollen 4
1440 DRØBAK

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom - hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme) Gå til side

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad - hoved > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad - hoved > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad - hoved > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad - hoved > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad - hoved > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad - hoved > Ventilasjon Gå til side

Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr Gå til side

Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 1. etasje > Grov-kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad med badstue > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad med badstue > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad med badstue > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad med badstue > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad med badstue > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken - hybel > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken - hybel > Avtrekk Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom - hybel > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom - hybel > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom - hybel > Overflater gulv Gå til side

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS
Sogstikollen 4
1440 DRØBAK

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom - hybel > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom - hybel > Ventilasjon** Gå til side
- **Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Kjeller > Badstue > Teknisk anlegg** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det mangler snøfangere på deler av taket, på overbygd uteplass. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke naturlig avrenning fra trapp slik at det blir stående vann i trappenedganger.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Gjelder mellom hoveddel og hybel.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er). Soverom i hybel har for stor høyde opp til vindu ift. dagens gjeldende krav til oppholdsrom.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2001

Kommentar
Iflg. EDR

Anvendelse

Standard
Normal god standard fra byggeår.

Vedlikehold
Fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av glasert takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tak (takkonstruksjon komplett, taktekking, undertak, nedløp, beslag og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold, og ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på deler av taket, på overbygd uteplass. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon i trevirke. Adkomst til loft via luke i 2.etasje. Lagerplass i knevegger.
Mye løsøre på loft. Vanskelig å besiktige i detalj. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen, mot raft/kneloft.

• Det tas forbehold om takverkets fullstendige tilstand grunnet begrenset mulighet for inspeksjon av hele loftsareal. For å få fullstendig oversikt av takkonstruksjonen må ytterligere undersøkelser utføres. Hele dampsperren var ikke tilgjengelig for befaring siden den ligger inni konstruksjonen og/eller under isolasjonen. Uten dampsperre kan føre til varmetap, kondensering og mulige skader.
Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.

• Påregnelig med kontroll av tak/loftsareal, samt lokale tiltak ift. dampsperre og isolasjon. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Generelt bør takkonstruksjon jevnlig overvåkes/kontrolleres for kondensskader, fukt o.l.







TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Yttervegger i trebindingsverksvegger med utvendig panelkledning.
Utvendig nymalt.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur, ift. dagens gjeldende krav,

• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng/trevirke.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Kan medføre fuktoppsug og risiko for utvikling av råte/skader i trevirke.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, fra byggeår.
Velux-takvinduer i loftsetasje. Utskiftet i 2024.

Vurdering av avvik:

• Utvendige karmer i vinduer er stedvis noe er slitte og det er sprekker i trevirket. Stedvis noe justeringsbehov på vinduer.

• Stedvis synlig slitasje grunnet alder.
Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer av nyere dato.
Anbefalt brukstid er mer enn 50% passert på originale vinduer og noe vedlikehold må påregnes. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer er funksjonstestet, noe slark i låsemekanismer og at vindu kan ta i karm kan forekomme på eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

• Påregnelig med løpende vedlikehold/rehabilitering, samt utskiftning av vinduer etterhvert.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malt tofløyet ytterdør.
Malt tofløyet terrassedør.
Malt ytterdør med glassfelt i grovkjøkken. Utskiftet i 2024.
Malt terrassedør på soverom i loftsetasje.
Malte dører til kjeller.
El. leddport til garasje.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Noe svell/fuktighet nederst på kjellerdører.

Konsekvens/tiltak

• Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.

• Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.

• Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut etterhvert.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.







Tilstandsrapport







TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong i treverk, utenfor soverom i loftsetasje. Størrelse på ca 20 m².

Vurdering av avvik:

• Generell bruksslitasje og aldersrelatert slitasje.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Generelt vedlikeholdsbehov. Lokale tiltak/utbedringer.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse/uteplass utenfor 1. etasje. Størrelse på totalt ca 62 m², hvorav ca 13 m² er overbygd.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig betongtrapp til kjeller.
Rekkverk i treverk.

Vurdering av avvik:

• Råteskadet trevirke.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Det er ikke naturlig avrenning fra trapp slik at det blir stående vann i trappenedganger.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet trevirke må utskiftes.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Manglende avrenning i trapper kan føre til vannansamlinger, med risiko for fuktskader, isdannelse og redusert sikkerhet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulvoverflater med matter, fliser, laminatgulv og parkettgulv.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige veggoverflater med malt panel/plater og malte flater. Speil i trimrom.
Innvendige takflater med malt panel og malte flater.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Betongdekke og trebjelkelag.

⚠ Radon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eiendommen er beliggende i område avmerket med radon-aksomhet høy.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Oppmurt peis i stue og kjøkken.
Element-pipeløp.

Ildstedet er ikke funksjonstestet eller teknisk vurdert av takstmann. Det forutsettes at branntekniske krav, herunder installasjon og godkjenning, er kontrollert og godkjent av stedlig brann- og redningsmyndighet.





TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Det er underetasje med innredede rom under terreng. Utført hulltaking i utforet vegg i trimrom.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

• Det er påvist konstruksjon med skaderisiko (avvik fra faglig god utførelse/oppbygging). Det ble registrert plast bak bygningsplate, mot isolasjon.

• Grunnmur under terreng er innredet med organiske materialer. Denne løsningen avhenger av 100% fungerende drenssystem. Det kan ikke garanteres mot skjulte skader i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det bemerkes begrenset inspeksjonsmulighet og erfaringsmessig anses innredet rom under terreng som en risikokonstruksjon grunnet høy skadefrekvens.
På generelt grunnlag anbefales det jevnlig kontroll. Vektprosent målt i utforet vegg ble målt med 15,8 % utslag, noe som er i grensen for anbefalte verdier for innebygd treverk mot betong og terreng.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

• Konstruksjoner med skaderisiko i rom under terreng har økt sannsynlighet for fuktinntrenging og utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.

• Det anbefales å få vurdert konstruksjonen nærmere og gjennomføre tiltak for å redusere risikoen, herunder forbedret fuktsikring, ventilasjon eller ombygging til en mer robust løsning.

• Det anbefales jevnlig kontroll med konstruksjonen og nærmere undersøkelser hvis den forverres. Tegn på symptomer kan være skjolder og lukt.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse
Innvendige tretrapper i malt utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.



Tilstandsrapport







Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse

Innvendige malte dører.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG 1

Beskrivelse

Undersøkelse av skadedyr og fuktkrevende insekter inngår ikke som et generelt obligatorisk sjekkpunkt etter forskrift til avhendingslova.
For enkelte bygningsdeler krever imidlertid forskriften at den bygningssakkyndige vurderer forhold som kan indikere biologiske skader eller angrep der dette er relevant som en del av de obligatoriske undersøkelsene.
Ved befaringen ble boligen undersøkt visuelt i tilgjengelige og relevante områder. Det ble ikke observert tegn til aktiv forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter på befaringstidspunktet.
Det kan likevel ikke utelukkes at slike forhold kan forekomme i skjulte konstruksjoner eller utvikle seg etter befaringen, da undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige og synlige bygningsdeler i samsvar med gjeldende regelverk og inspeksjonsomfang.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er tidligere opplyst at badet ble oppusset/modernisert i 2017, samt rehabilitert av to vegger i 2024 og lagt flis på flis på gulv. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygning eller utførelse av våtrommet, unntatt kvittering på de arbeider som ble utført i 2024.

2. ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

TG 2

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygning eller utførelse av våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

TG 2

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.
- Bom (hulrom) under fliser indikerer at de ikke er godt nok festet, noe som øker risikoen for at fliser løsner eller sprekker. Dette kan også gi åpninger for fuktinntrengning og på sikt føre til skader i underliggende konstruksjon.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må hele våtrommet rehabiliteres/oppusses, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

2. ETASJE > BAD

Overflater gulv

TG 2

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 25 mm. Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For membran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

• Membran/tettesjikt på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Membran/tettesjikt på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.









2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bidet, vegghengt-toalett, servant og dusj med glassdør.
Speil og servantskap.



Tilstandsrapport





2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0 %.

2. ETASJE > BAD - HOVED

Generell

Beskrivelse

Det er tidligere opplyst at badet ble oppusset/modernisert i 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygning eller utførelse.

2. ETASJE > BAD - HOVED

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygning eller utførelse av våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > BAD - HOVED

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliselagte veggoverflater.
Malte flater i tak.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på våtrommet

Konsekvens/tiltak

• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.

• Bom (hulrom) under fliser indikerer at de ikke er godt nok festet, noe som øker risikoen for at fliser løsner eller sprekker. Dette kan også gi åpninger for fuktinntrengning og på sikt føre til skader i underliggende konstruksjon.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet rehabiliteres/oppusses, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

2. ETASJE > BAD - HOVED

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet rehabiliteres/oppusses, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

2. ETASJE > BAD - HOVED

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 25 mm. Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Synlig membran i sluk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For membran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

• Mmembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Membran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.





2. ETASJE > BAD - HOVED

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

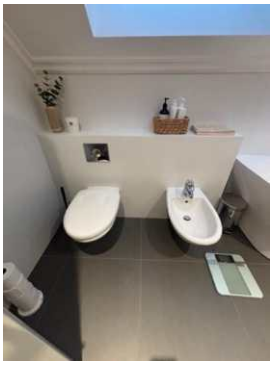
Vegghengt-toalet, bidet, badekar, to servanter og dusjhjørne.
Speil og benkeskap.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.







Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD - HOVED

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

2. ETASJE > BAD - HOVED

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 0 %.

KJELLER > BAD MED BADSTUE

Generell

Beskrivelse

Bad med badstue er fra byggeår.Det foreligger ingen dokumentasjon.

KJELLER > BAD MED BADSTUE

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygning eller utførelse av våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJELLER > BAD MED BADSTUE

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliselagte veggoverflater.
Malt panel i tak.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på våtrommet

Konsekvens/tiltak

• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.

• Bom (hulrom) under fliser indikerer at de ikke er godt nok festet, noe som øker risikoen for at fliser løsner eller sprekker. Dette kan også gi åpninger for fuktinntrengning og på sikt føre til skader i underliggende konstruksjon.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet rehabiliteres/oppusses, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

KJELLER > BAD MED BADSTUE

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

• Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

• Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

KJELLER > BAD MED BADSTUE

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 10 mm. Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For membran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:

• Membran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Membran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.





KJELLER > BAD MED BADSTUE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Toalett, servant, dusjhjørne og badstue.
Speil og servantskap.







KJELLER > BAD MED BADSTUE

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

KJELLER > BAD MED BADSTUE

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i lagerrom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0 %.

KJELLER > BAD/VASKEROM - HYBEL

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom - hybel fra byggeår. Noe overflateoppusset i 2024. Det foreligger ingen dokumentasjon.

KJELLER > BAD/VASKEROM - HYBEL

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygning eller utførelse av våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJELLER > BAD/VASKEROM - HYBEL

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Innvendige veggoverflater med malte flater og flis.
Innvendige takflater med malte flater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Bom (hulrom) under fliser indikerer at de ikke er godt nok festet, noe som øker risikoen for at fliser løsner eller sprekker. Dette kan også gi åpninger for fuktinntrengning og på sikt føre til skader i underliggende konstruksjon.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet rehabiliteres/oppusses, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

KJELLER > BAD/VASKEROM - HYBEL

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

Konsekvens/tiltak

• Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

KJELLER > BAD/VASKEROM - HYBEL

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 27 mm. Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For membran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:

• Membran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Membran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.





KJELLER > BAD/VASKEROM - HYBEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vegghengt-toalett, servant og dusj med glassdør.
Nisje med opplegg til vaskemaskin.
Speil med belysning og servantskap.







KJELLER > BAD/VASKEROM - HYBEL

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

KJELLER > BAD/VASKEROM - HYBEL

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

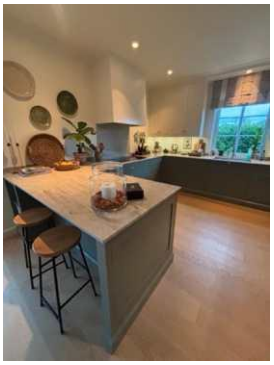
Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

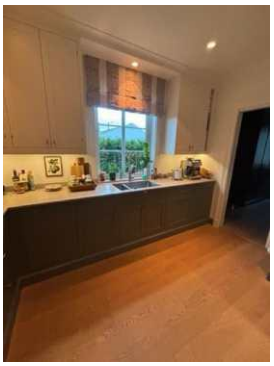
KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Lidhults kjøkkeninnredning i malt utførelse, med sten benkeplate. Int. platetopp/oppvaskmaskin/kjøl. Oppvaskkum. Waterguard.







Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenvifte med mekanisk avtrekk.





1. ETASJE > GROV-KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i malt utførelse med sten benkeplate. Int. komfyr/micro/kjøl/frys. Utslagskum.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.



KJELLER > STUE/KJØKKEN - HYBEL

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Hvit kjøkkeninnredning med laminat benkeplate. Int. platetopp/komfyr/oppvaskmaskin. Oppvaskkum.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.



KJELLER > STUE/KJØKKEN - HYBEL

TG 2 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Tilstandsrapport



TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Fliselagte gulvoverflater.
Malte veggoverflater.
Malte flater i tak.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servant og vegghengt-toalett.
Speil og benkeskap.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Installere lekkasjedeteksjon eller sørge for annen løsning som gjør lekkasjer synlige og tilgjengelige for kontroll.





1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

El. avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

• Det mangler tilstrekkelig luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilluftsløsning.



PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

KJELLER > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Belegg på gulv.
Panel på vegger.
Panel i tak.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist konstruksjon med skaderisiko pga. avvik fra faglig god utførelse/oppbygging. Ift. dagens gjeldende krav til oppbygning av badstue.

Konsekvens/tiltak

• Avvik fra faglig god utførelse eller oppbygging i spesialrom kan medføre økt risiko for skader, redusert funksjon og kortere levetid på konstruksjonen. Feil utførelse kan også gi uønskede forhold som fuktproblemer, varmebelastning eller dårlig inneklima.

Tilstandsrapport

KJELLER > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Ovn fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tekniske anlegg eldre enn 15 år har økt risiko for slitasje, redusert driftssikkerhet og funksjonssvikt. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for uforutsette feil.

• Det anbefales å følge opp anlegget med jevnlig kontroll og vedlikehold. Det bør også påregnes utskifting eller oppgradering på sikt for å sikre stabil og tilfredsstillende drift.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plastrør fra byggeår. Fordelerstokk på teknisk rom.
Vannmåler og stoppekran på teknisk rom.

Vurdering av avvik:

• Vannrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre plastrør har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i plast fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Avløpsrør oversteget 50 % av påregnelig levetid og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat plassert i knevegg, i loftsetasje.

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

• Det er installert elektriske avtrekksvifter på våtrom og trimrom.

Konsekvens/tiltak

• Eldre ventilasjonsanlegg har økt risiko for svikt, redusert ytelse og dårligere inneklima.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilasjonsanlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av ventilasjonsanlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon.

• Det er usikkert hvordan funksjonen av balansert ventilasjon oppter ift. andre ventilasjonsløsninger.

• Det anbefales kontroll av ventilasjonsløsninger for hele bygningsmassen, og tiltak for tilfredstillende funksjon.

• Anlegget må sjekkes av fagperson, samt utføres ytterligere undersøkelser.

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er gamle ac-pumper i boligen. Disse er ikke i bruk og er ikke funksjonelle, iflg. eier.
Ikke vurdert på tistandsnivå da disse bør fjernes eller utskiftes.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtavnnsbereder i teknisk rom.



TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme.
Fordelerskap og fordelerstokk flere steder i bygningen.

Varmepumpe på teknisk rom.

Vurdering av avvik:

• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

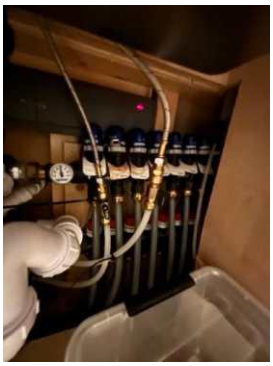
Konsekvens/tiltak

• Alder på anlegget gir økt risiko for svikt, redusert ytelse og uforutsette driftsproblemer.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson

• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av anlegget for å sikre videre driftssikkerhet.





TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er etablert vinrom i kjeller.
Det er etablert utsparing for innsettelse av thermocooler.

Utslagskum og opplegg til vaskemaskin på lagerrom i kjeller.
Waterguard.

Vurdering av avvik:

• Manglende styring og Thermocooler.

Konsekvens/tiltak

• Thermocooler må installeres.





Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Anlegget ble installert i 2001. Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap i omkledningsrom, hybel og og grovkjøkken.
Automatsikringer.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.









⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Brannslukningsapparat.
Røykvarsler.

Kontrollen omfatter en visuell vurdering av boligens branntekniske forhold, med utgangspunkt i kravene i NS 3600:2025 og forskrift til avhendingslova.

Vurderingen er begrenset til forhold som er synlige og tilgjengelige på befaringstidspunktet, og innebærer ingen brannteknisk prosjektering eller funksjonstesting av installasjoner.

Det vurderes om det foreligger synlige avvik ved branncelleinndelingen sett opp mot dagens byggtekniske forskrift, om boligen har tilfredsstillende rømningsvei(er), samt om rømningsveiene fremstår med åpenbare mangler som kan redusere personsikkerheten ved brann.

Videre kontrolleres om boligen er utstyrt med røykvarslere eller brannalarmanlegg og håndslokkeutstyr i samsvar med gjeldende krav, basert på en visuell kontroll.

Undersøkelsen omfatter også registrering av andre synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet (HMS), eksempelvis mangelfull brannsikring, blokkering av rømningsveier eller andre forhold som kan representere en umiddelbar sikkerhetsrisiko.

Eventuelle avvik beskrives med konsekvens, men det fastsettes ikke tilstandsgrad for branntekniske forhold (HMS punkt). Dette er i samsvar med forskrift til avhendingslova § 2-21, som krever at den bygningssakkyndige opplyser om åpenbare avvik knyttet til branncelle, rømningsveier og andre forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, uten at disse gis tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Gjelder mellom hoveddel og hybel.
• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er). Soverom i hybel har for stor høyde opp til vindu ift. dagens gjeldende krav til oppholdsrom.

Konsekvens/tiltak
• Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.
• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Bygningen er fundamentert støpt grunnmur på antatt fast byggegrunn. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensedemuligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Utfra registrerte forhold synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon.
TG for byggegrunn vurderes ikke.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Drenering er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg.
• Det er usikkert vedr. drensløsning rundt utsparing for kjellervinduer.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.
• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.
• Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser. Bør kontrolleres. Påregnelig med evt. tiltak.





TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmuren på bygningen er av konstruksjoner fra byggeåret. Begrenset inspeksjonsmulighet. Totalt sett betraktes grunnmur å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon og fremstår i
normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Varierende terrengforhold.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Kommunalt vann. Privat stikkledning fra byggeåret. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt.
Kommunalt avløp. Privat stikkledning fra byggeåret. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt.
Det bemerkes at bunnledninger og deres plasseringer av den årsak er følgelig ikke kontrollert. TG vurderes ut ifra normal forventet brukstid.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere utvendig stengeventil for å sikre enkel og rask avstenging av vannforsyningen.

• Kontroll og evt. lokale tiltak.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på deler av taket, på overbygd uteplass. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Det er ikke naturlig avrenning fra trapp slik at det blir stående vann i trappenedganger.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Gjelder mellom hoveddel og hybel.

• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er). Soverom i hybel har for stor høyde opp til vindu ift. dagens gjeldende krav til oppholdsrom.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Manglende avrenning i trapper kan føre til vannansamlinger, med risiko for fuktskader, isdannelse og redusert sikkerhet.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS
Sogstikollen 4
1440 DRØBAK

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår
2006

Kommentar
Iflg. EDR

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Oppført med støpt dekke, yttervegger i trebindindingsverkskonstruksjon, og takstein på tak.
Malt boddør.
Gulvvarme.
Lagringsplass på hems.

Normal standard og bruksslitasje ift. alder. Påregnelig med løpende vedlikehold.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS
Sogstikollen 4
1440 DRØBAK

Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

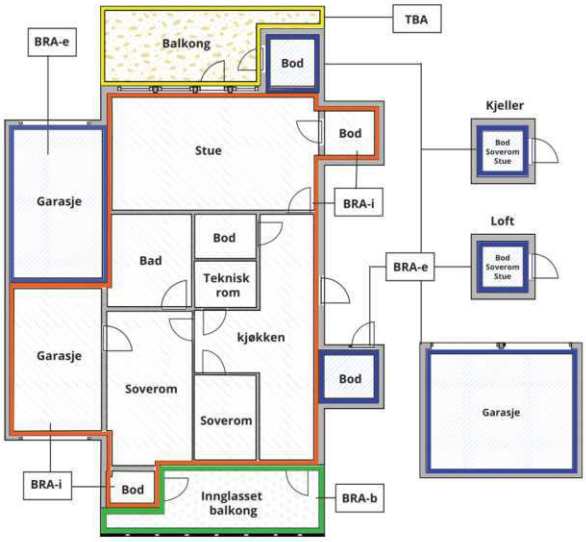
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS
Sogstikollen 4
1440 DRØBAK

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	114			114	20
1. etasje	118	35		153	62
Kjeller	100	39		139	
SUM	**332**	**74**			**82**
SUM BRA	**406**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue, kott, soverom, bad, bad - hoved, omkledningsrom, soverom 2, soverom 3, gang, soverom 4		
1. etasje	Hall, toalettrom, bod, stue, spisestue, kjøkken, grov-kjøkken	Garasje	
Kjeller	Trapperom, trimrom, bad med badstue, lagerrom, entré, lagerrom 2, teknisk rom, vinkjeller, allrom, badstue	Stue/kjøkken - hybel, soverom - hybel, bad/vaskerom - hybel	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Bygningens øverste plan er vanskelig å måle opp nøyaktig ift. planløsning/utforming og skråtak. For å få eksakt areal må det utføres 3-D scanning av boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Annen planløsning/utforming.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Diverse håndverkstjenester.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Separat del - hybel i kjeller er ikke byggemeldt eller godkjent som egen sekunddærleilighet.

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Bakkeplan		12		12	
SUM		**12**			
SUM BRA	**12**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Bakkeplan		Utebod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Uthus/utebod er større enn det som foreligger på byggemeldingstegninger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2026	Thomas A. Haugan	Takstingeniør
	Christian Krogsbøl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	21	101		0	1020.7 m²	Iflg. EDR	Eiet

Adresse
Hoslegata 10

Hjemmelshaver
Krogsbøl Benedicte Østrup, Krogsbøl Christian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et meget attraktivt og barnevennlig boområde. Beliggende i blindvei med nærhet til barneskole. Det er kort avstand til flere barnehager og skoler. På Bekkestua finnes også Den Internasjonale skolen og NTG. For øvrig kort vei til Bekkestua sentrum med et godt utvalg av butikker, spisesteder, vinmonopol, bibliotek m.m.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig via privat stikkledning.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Tomt med plen, busker, beplantning, gårdsplass med belegningsstein m.m.
Parkering i garasje og på tomten.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger kun midlertidig brukstillatelse på boligen, ikke ferdigattest.
Det foreligger ikke midl. brukstillatelse eller ferdigattest på uthus/utebod.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind forsikring	00024453643			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	14.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS
Sogstikollen 4
1440 DRØBAK

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 17.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260519
Addresse	Hoslegata 10		
Postnr.	1356	Sted	BEKKESTUA
Selgers navn	Christian Krogsbøl		
Selgers navn	Benedicte Østrup Krogsbøl		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

01.03.2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6+ år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

00024453643

Våtrom

Initialer selger:
C K
B K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I vårt eie alt utenom maling.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Har malt himlinger på tre bad + vegger på bad i hybel selv.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Det minste badet i 2.etg. ble delvis renovert i 2024 etter vannskade fra lekkasje i tak. Yttertaket på hele huset ble lagt nytt i 2024. Renoveringen av badet ble dekket av Fremtind forsikring og utførende var KonstantBygg AS.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny membran på to vegger

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I forbindelse med montering av nytt kjøkken ble vaskekum på grovkjøkken flyttet og opplegg for vaskemaskin fjernet. Det ble også installert waterguard på hovedkjøkken.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Rørlegger i regi av kjøkkenleverandøren Lidhults.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Privat avløpsledning sammen med 4 naboer frem til offentlig påkoblingspunkt.

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt undertak + taktekking, renner og beslag i 2024

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Tilbud/Faktura #111397 fra Bærum Blikk og Ventilasjon a.s. av 17.11.2023 på NOK 1.326.025,00

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
C K
B K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I forbindelse med omlegging av taket ble 4 velux takvinduer byttet. Utbedringer på balkong.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Har malt huset i år.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Velux vinduer ble satt inn av snekkere leid inn av Bærum Blikk og Ventilasjon a.s.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Etablert vaskerom i kjeller, samme rørlegger som på kjøkken, waterguard installert. Har bygget vinrom i år der det tidligere var bod/treningsrom.

Initialer selger:
C K
B K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Montert elbil lader i garasje, utbedret jordfeil på utekurs, ny kurs for vaskerom i kjeller.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utførende Elcon as

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

I tilknytting til bergvarmepumpen er det fra byggeår (2001) montert kjøle enheter på noen soverom. En er koblet ut og resten har begrenset effekt.

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Service/vedlikehold av varmepumpen.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Christiania Rørleggerbedrift

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ca. 40 kvm

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bærum kommune (Selgers egenerklæringsskjema 2021)

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Tidligere eier har i egenerklæringsskjema fra 2021 opplyst at det ble foretatt radonmåling i 2015 og at verdiene var langt under grensen.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 17.10.2026

Signert av *Christian Krogsbøl*

Signert av *Benedicte Østrup Krogsbøl*

Initialer selger:
C K
B K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Bærum kommune

Utskriftsdato: 09.09.2026

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt — Kilde: Bærum kommune

Gnr	21	**Bnr**	101	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Hoslegata 10 , 1356 BEKKESTUA						

Her er opplysninger om eiendommen. Opplysningene består av dette følgebrevet med vedlegg som dekker det kommunen leverer i henhold til meglerlovens § 6-7

ArkivsakId	**Sakstittel**	**Dokumenter**					
1999/1320	Enebolig og garasje/carport	☐	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2006/1148	Hoslegata 10 - tilbygg og fasadeendring	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2006/8937	Hoslegata 10 - bod	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen

Denne rapporten er basert på automatiske uttrekk fra kommunens arkiver. Se relevante merknader under.

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.
2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

05050800088K0561586

BÆRUM KOMMUNE
AVDELING LEVEKÅR
PLANSEKSJONEN

RAYMOND CARLSEN
HOSLEGATA 10

1357 BEKKESTUA

Deres ref:	Journalnr.:	Dato
	1999-1320	28.09.2001
	BILAG 163	

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

ENEBOLIG M/GARASJE PÅ GNR 21, BNR 101
TILTAKSADRESSE: HOSLEGATA 10
TILTAKSHAVER: CARLSEN, RAYMOND

En viser til mottatt anmodning om brukstillatelse for ovennevnte tiltak. Anmodningen består av følgende dokumenter:
Kontrollerklæringer fra ansvarlige foretak med unntak av KUT 210. Fosnavåg Trevarefabrikk og høvleri har innsendt kvalitetsskjema. Planseksjonen har vært på befaring på bygget. På bakgrunn av dette finner plansjefen finner at vilkåret for å gi midlertidig brukstillatelse foreligger.
Når planseksjonen var på stedet notert vi at brannslangen var på plass men den var ikke koblet på og det manglet skilt på dør, jfr. kommunal forskrift. For øvrig hadde vi ingen kommentarer.

Frist for å rette de mangler som fremgår av oppgaven settes til 15.10.2001.
Rapport om at gjenstående mangler er rettet må være planseksjonen i hende innen fristen.

Det vil ikke kunne utstedes ferdigattest før kontrollerklæring på arbeidene som omfattes av for UTF 210 er innkommet.

For ordens skyld gjøres oppmerksom på plan- og bygningslovens kap XIX som gir kommunen anledning til å anvende tvangsmidler for å gjennomføre nødvendig retting av tiltaket..

Hege Hallset
Avdelingsleder

Jasmin Knopp
Saksbehandler

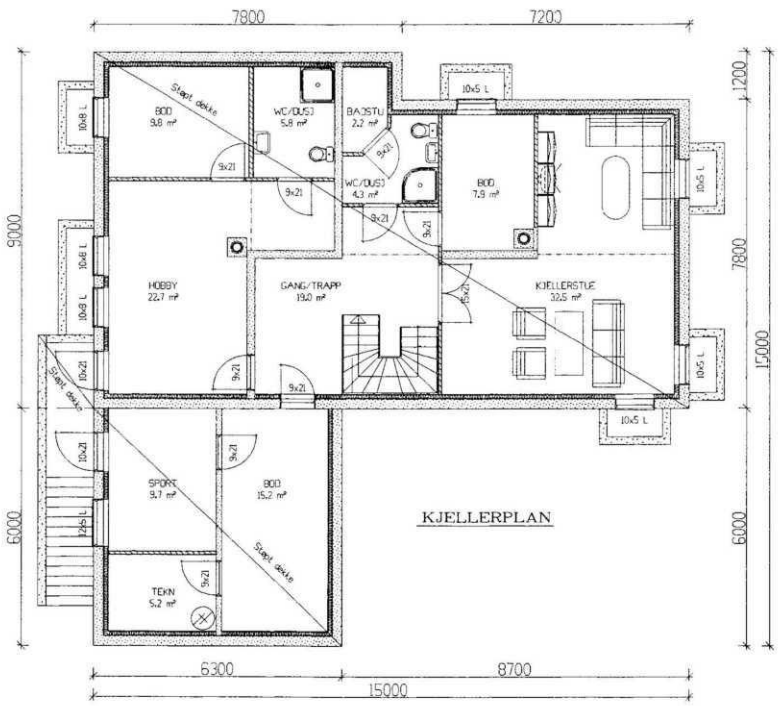
Kopi:
Kommunalteknisk seksjon (VA)
~~Geodataavdelingen~~

Kommunegården
Postboks 124
1300 SANDVIKA

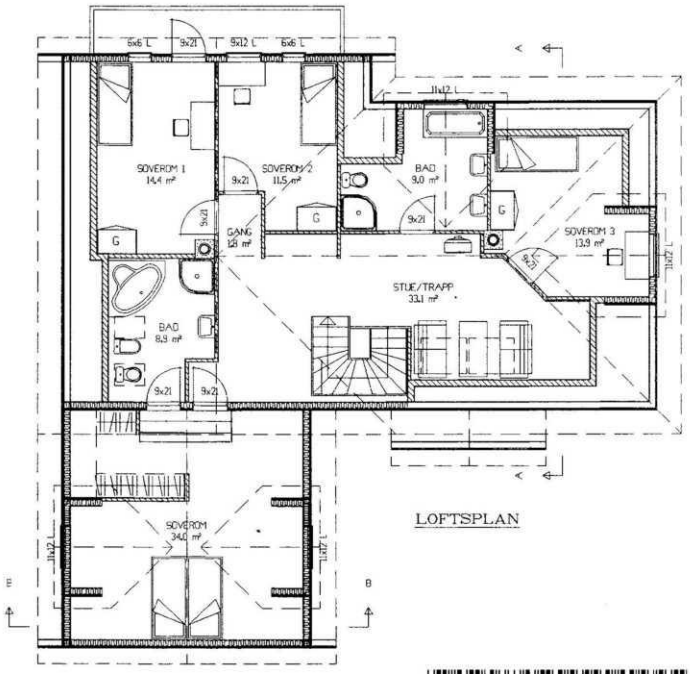
Tlf : 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

Org.nr : NO 935 478 715

Vedl. 7.



KJELLERPLAN



LOFTSPLAN

DH+258561

Planer

Tiltakshaver: Raymond Carlsen

Hoslegata 10

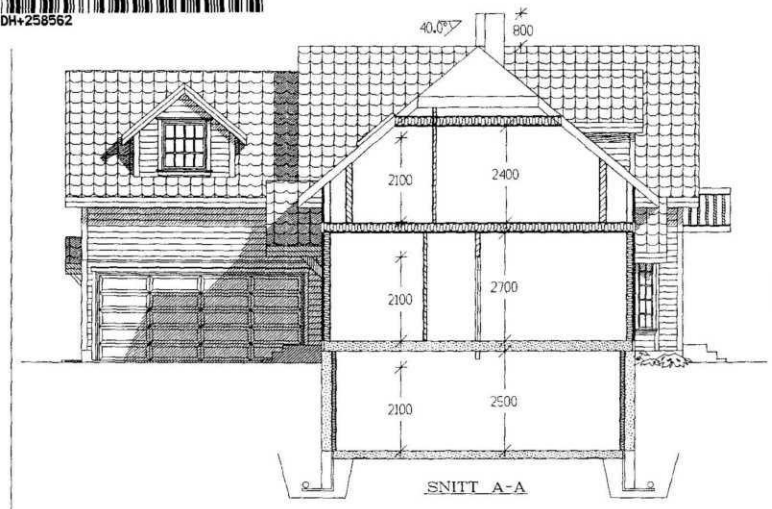
BÆRUM KOMMUNE
Plansekvens
MOTTATT - 9 NOV. 1999
J.NR 99-1320
BILAG 66

TEGN. MHJ		TEGNINGS NR. 501
GODKJ.		
MÅL 1:100		PROSJ.NR. RAYC
DATO 23.10.1999		

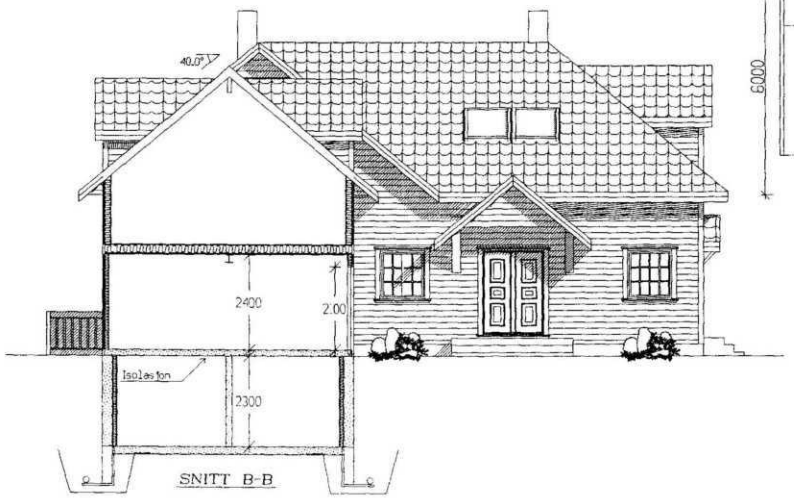
TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDE SOM NORDENHUS IKKE MEDVIRKER I.

DH+258562

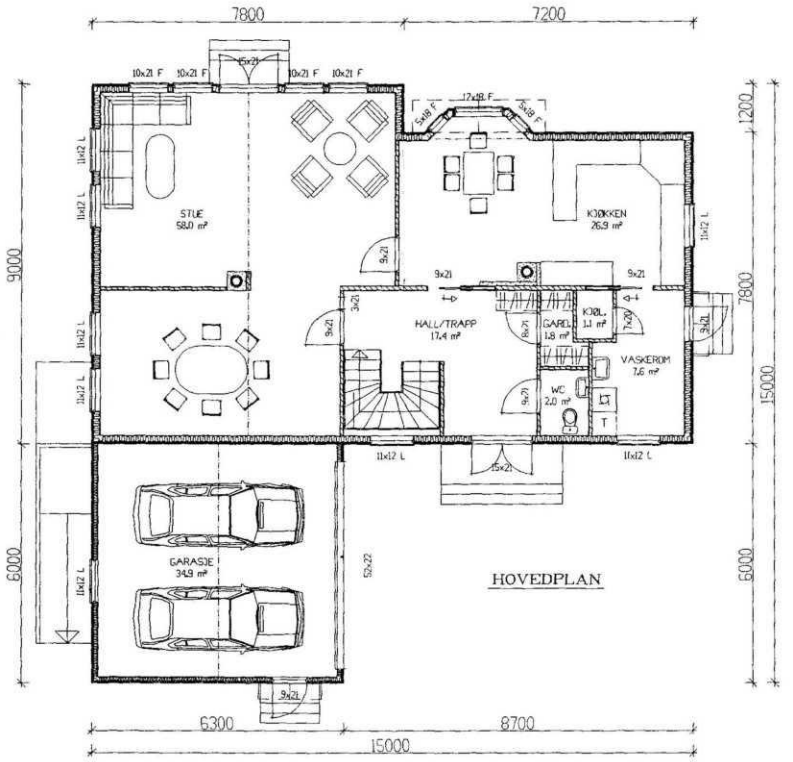
Vedl. 7



SNITT A-A



SNITT B-B



HOVEDPLAN

Planer og snitt

Tiltakshaver: Raymond Carlsen

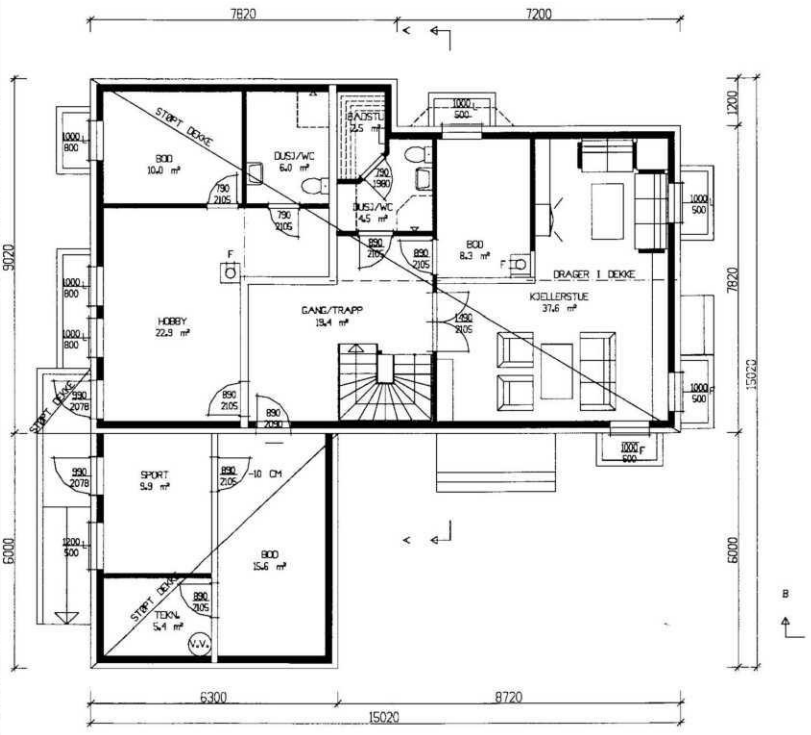
Hoslegata 10

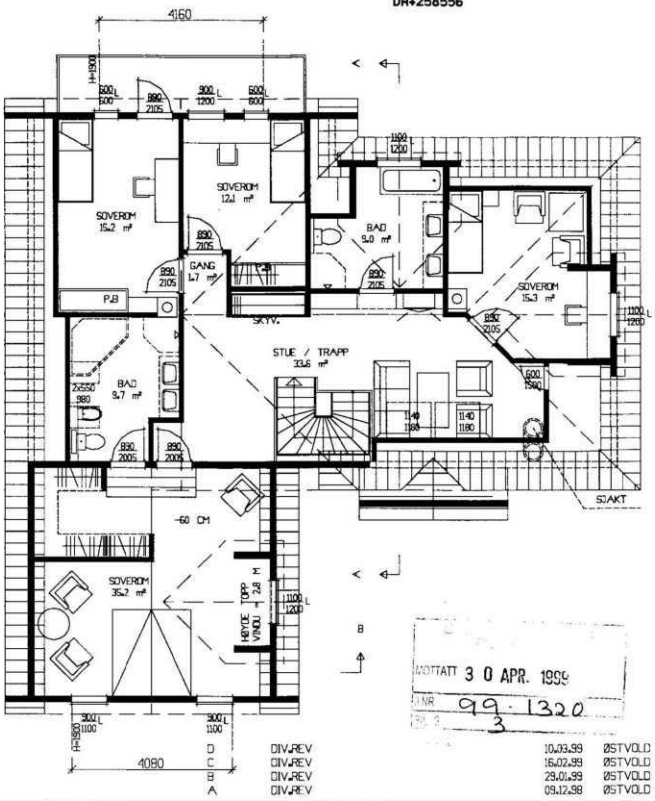
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjon
MOTTATT - 9 NOV. 1999
J.NR 99-1320
BILAG 67

TEGN. MHj		TEGNINGS NR. 502
GODKJ.		
MÅL 1:100		PROSJ.NR. RAYC
DATO 23.10.1999		

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDE SOM NOREENNUS IKKE MEDVIRKER I.

DH+258556





MOTTATT 30 APR. 1999
NR 99-1320
3

D	DIV./REV	10.03.99 ØSTVOLD
C	DIV./REV	16.02.99 ØSTVOLD
B	DIV./REV	29.01.99 ØSTVOLD
A	DIV./REV	09.12.98 ØSTVOLD

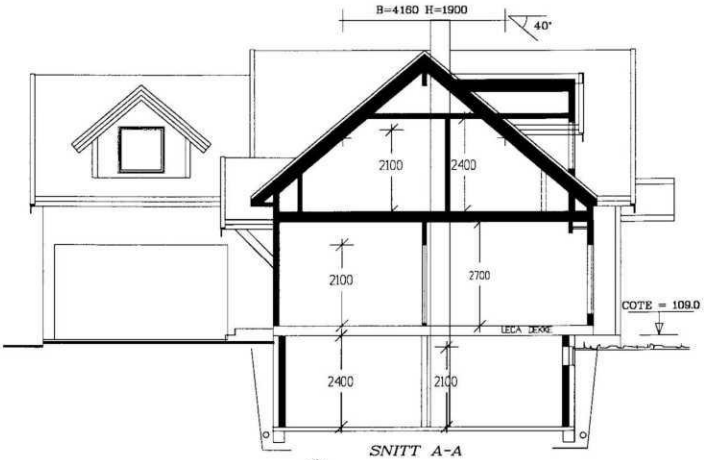
ENEBOLIG FOR *RAYMOND CARLSEN*

GNR.21 BNR.101 *HOSLEGATA 10*

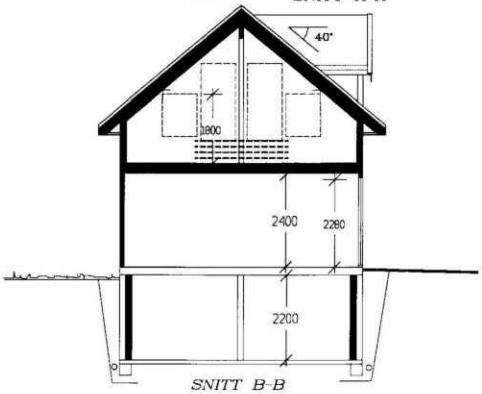
Block Watne

	TEGN.	ØSTVOLD	TEGNINGS NR. 10126
	GODKJ.		
Prosjektert av: *Forus Arkitektene*	MÅL	1:100	PROSJ.NR.
	DATO	24.11.98	AR781 BL. 123

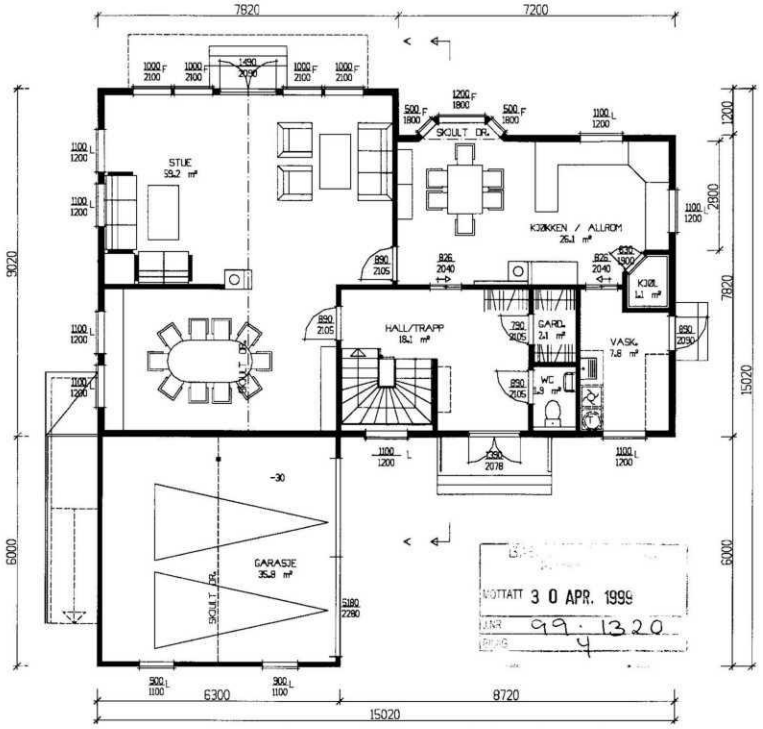
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BLOCK WATNE A/S IKKE MEDVIRKER I.



SNITT A-A



SNITT B-B



D	DIV.REV	10.03.99	ØSTVOLD
C	DIV.REV	16.02.99	ØSTVOLD
B	DIV.REV	25.01.99	ØSTVOLD
A	DIV.REV	09.12.98	ØSTVOLD

1.ETG = 120.92 KVM
2.ETG = 123.15 KVM
U.ETG = 147.81 KVM
BRA = 391.87 KVM

BRA-K 127.72 KVM + GARASJE
GRUNNFLATE = 127.72 KVM

ENEBOLIG FOR *RAYMOND CARLSEN*

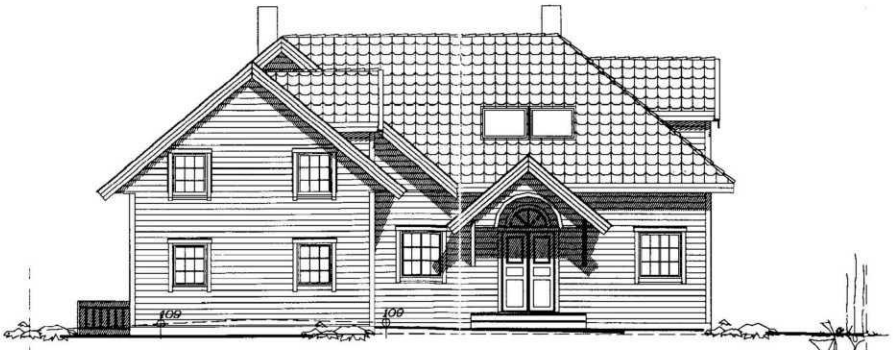
GNR.21 BNR.101 *HOSLEGATA 10*

Block Watne	TEGN.	ØSTVOLD	TEGNINGS NR. 10125
	GODKJ.		
Prosjektert av: *Forus Arkitektene*	MÅL	1:100	PROSJ.NR. AR781 BL. 123
	DATO	24.11.98	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BLOCK WATNE A/S IKKE MEDVIRKER I.

DH+258557

DH+258559



FASADE MOT SØR-ØST



FASADE MOT NORD-ØST

MOTTATT 30 APR. 1999
99-1320
b

D	DIV.REV	10.03.99	ØSTVOLD
C	DIV.REV	16.02.99	ØSTVOLD
B	DIV.REV	29.01.99	ØSTVOLD
A	DIV.REV	09.12.98	ØSTVOLD

ENEBOLIG FOR *RAYMOND CARLSEN*

GNR.21 BNR.101 *HOSLEGATA 10*

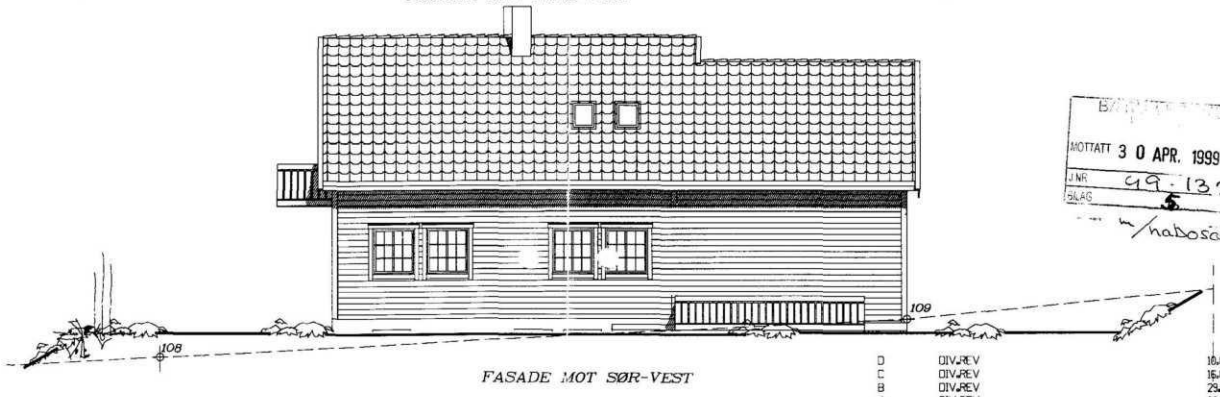
Block Watne	TEGN.	ØSTVOLD	TEGNINGS NR. 10127
	GODKJ.		
Prosjektert av: *Forus Arkitektene*	MÅL	1:100	PROSJ.NR. AR781
	DATO	24.11.98	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BLOCK WATNE A/S IKKE MEDVIRKER I.

DH+258558



FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT SØR-VEST

MOTTATT 30 APR. 1999
J.NR 99-1320
VEDLEGG 5
m/nabosamt.

D	DIV.REV	16.03.99	ØSTVOLD
C	DIV.REV	15.02.99	ØSTVOLD
B	DIV.REV	29.01.99	ØSTVOLD
A	DIV.REV	09.12.98	ØSTVOLD

ENEBOLIG FOR *RAYMOND CARLSEN*

GNR.21 BNR.101 *HOSLEGATA 10*

Block Watne

	TEGN.	ØSTVOLD	TEGNINGS NR. 10129
	GODKJ.		
Prosjektert av: *Forus Arkitektene*	MÅL	1:100	PROSJ.NR. AR781
	DATO	24.11.98	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BLOCK WATNE A/S IKKE MEDVIRKER I.

Vedl. 7



Fasader

Tiltakshaver: Raymond Carlsen

Hoslegata 10

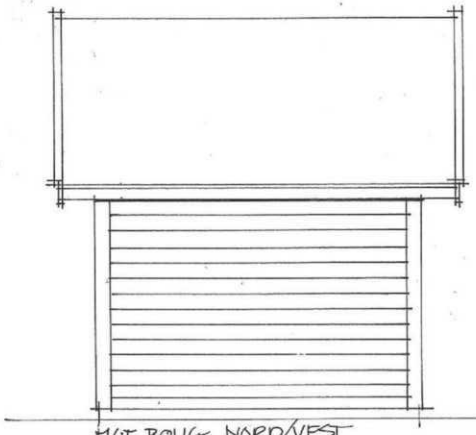
BÆRUM KOMMUNE
Plenseksjonen
MOTTATT - 9 NOV. 1999
J.NR 99-1320
BILAG 68

TEGN. MHj
GODKJ.
MÅL 1:100
DATO 23.10.1999

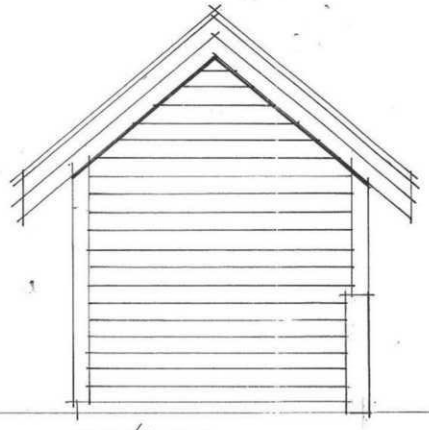
TEGNINGS NR. 503
PROSJ.NR. RAYC

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDE SOM NORDENHUS IKKE MEDVIRKER I.

DH+258563

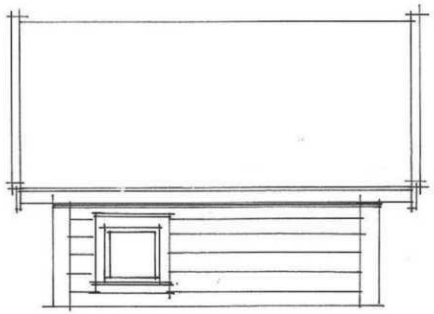


MOT BOLIG, NORD/VEST



SYD/VEST

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 24 AUG. 2006
J.NR. 06/25484
BILAG 207511

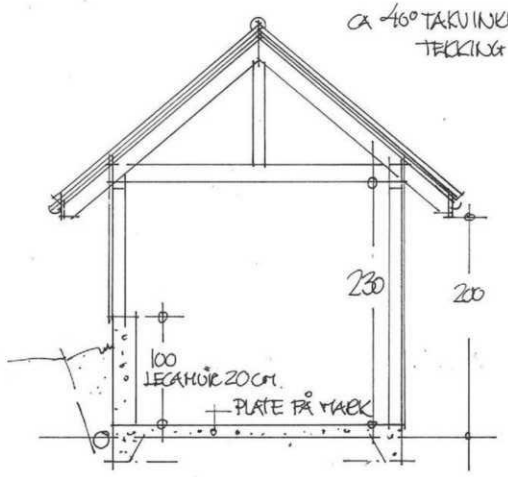


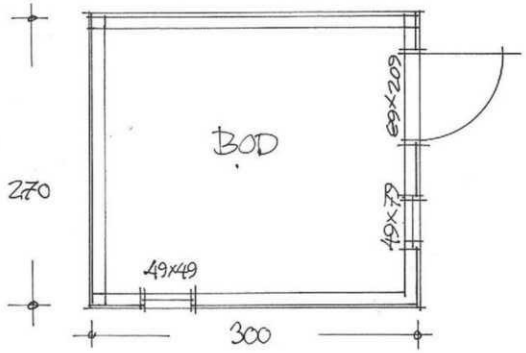
MOT HOSLEGT., SYD/ØST



NORD/ØST

ca 46° TAKVINKEL SOM BOLIG
TEKKING —·— , TAKSTEIN



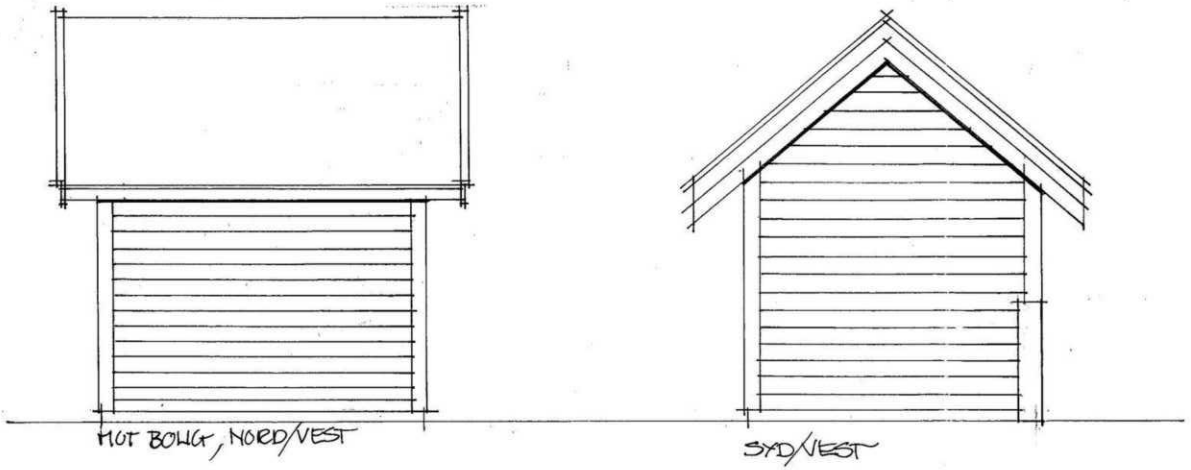


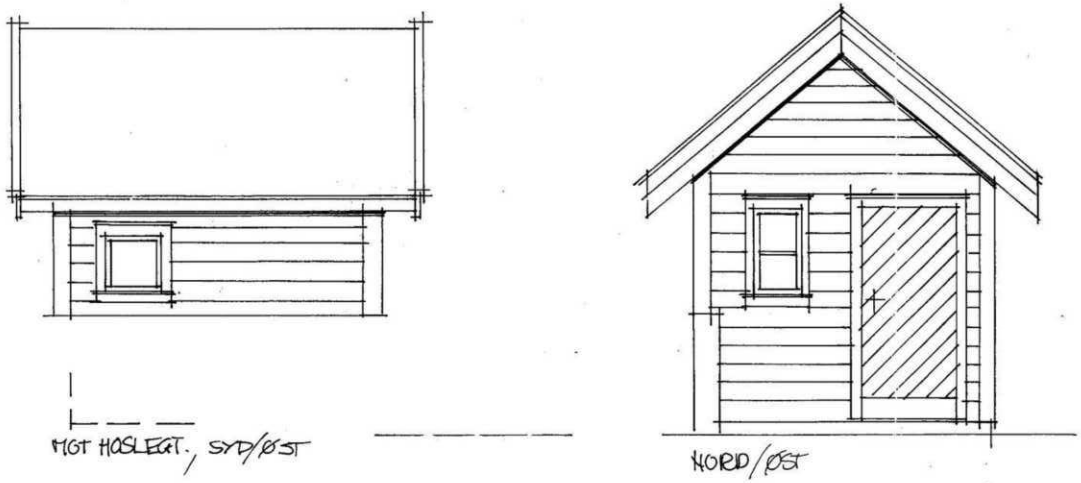
BOD 8,1 M²

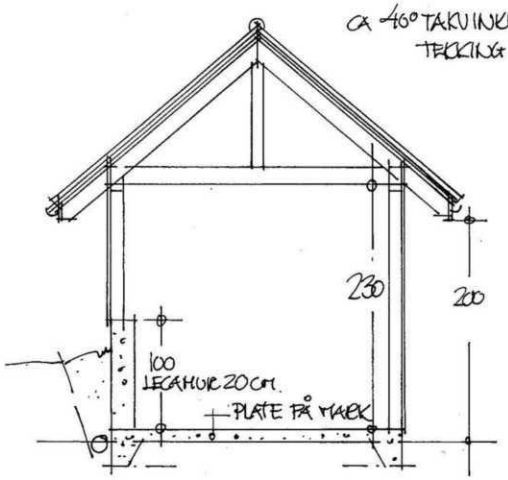
TONBY/CARLSEN, HOSLEGATA 10, 1356 BEKKESTUA

PLAN, SNITT OG FASADER, M 1:50
8.8.06

Int. arkitekt M.N.I.L.
ELLEN NESSET
Treatrumsgt. 6
3611 KONGSBERG
Tlf./Fax 32 73 34 44

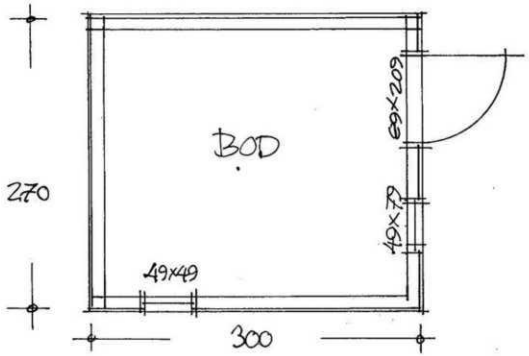






BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT - 9 OKT. 2006
J.NR. 06/44234
BILAG 222700

BOD 8,1 M²



TONBY/CARLSEN, HOSLEGATA 10, 1356 BEKKESTUA

PLAN, SNITT OG FASADER, M 1:50
8.8.06

Int. arkitekt M.N.I.L.
ELLEN NESSET
Treatrumsgt. 6
3611 KONGSBERG
Tlf./Fax 32 73 34 44



BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 24 AUG. 2006
J.NR. 06/35489
BILAG 207513

VERANDA/UTEPLASS

TONBY/CARLSEN, HOSLEGATA 10, 1356 BEKKESTUA

FASADE NORD/ØST, M 1:50
8. 8. 06.

Int. arkitekt M.N.I.L.
ELLEN NESSET
Treatrumsgt. 6
3611 KONGSBERG
Tlf./Fax 32 73 34 44



BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 24 AUG. 2006
J.NR. 06/35484
BILAG 207512

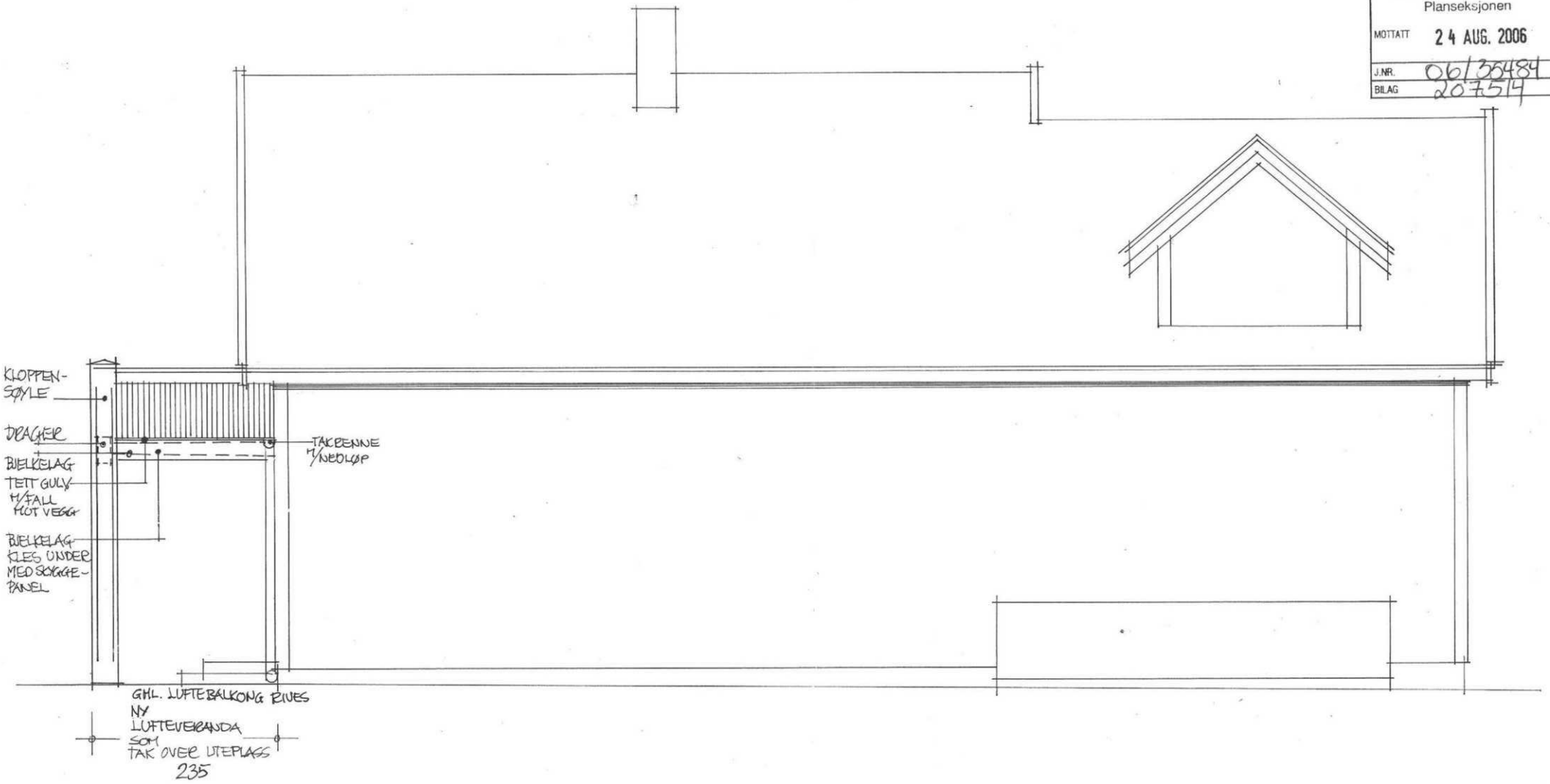
VERANDA/UTEPLASS

TONBY/CARLSEN, HOSLEGATA 10, 1356 BEKKESTUA

FASADE NORD/VEST, M 1:50
8.8.06.

Int. arkitekt M.N.I.L.
ELLEN NESSET
Treatrumsgt. 6
3611 KONGSBERG
Tlf./Fax 32 73 34 44

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 24 AUG. 2006
J.NR. 06/35489
BILAG 207519

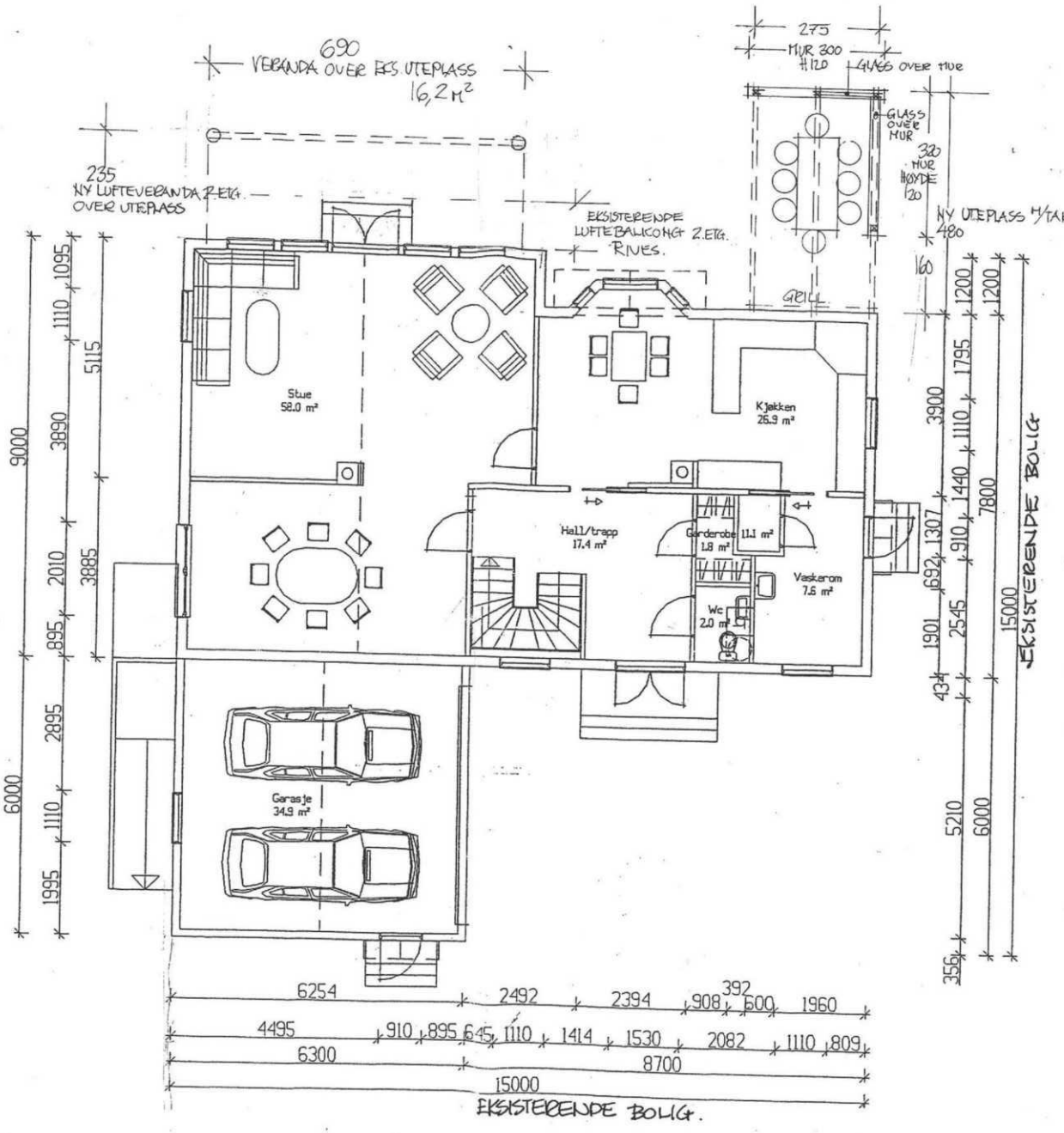


VERANDA/UTEPLASS

TONBY/CARLSEN, HOSLEGATA 10, 1356 BEKKESTUA

FASADE SYD/VEST, M 1:50
8.8.06

Int. arkitekt M.N.I.L.
ELLEN NESSET
Treatrumsgt. 6
3611 KONGSBERG
Tlf./Fax 32 73 34 44



BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 24 AUG. 2006
J.NR. 06/35484
BILAG 207515

TILBYGG
VERANDA, UTEPLASS

TILTAK INNTEGNET
8.8.06.

* EKS. LUFTEBALKONG 2. ETG. RIVES
* NY LUFTEVERANDA 2. ETG SOM TAK OVER UTEPLASS 1. ETG., 16,2 M²
* NY UTEPLASS MED TAK OVER HOT NORD/VEST 13,2 M²

DATA DESIGN SYSTEM

Fosnavåg Trevarefabrikk & Høvleri

Tiltakshaver:	Raymond Carlsen		
Byggeplass:	Hoslegata 10	Dato:	23.10.1999
Kommune:		Tegn:	M.Hj.
Gnr: 21	Bnr: 101 Mål: 1 : 1:100	Prosjekt:	RAYC
Hovedplan		Tegnnr:	501

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

Utskriftsdato: 09.09.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	101	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hoslegata 10, 1356 BEKKESTUA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	9 088,50 kr
Feiing	521,04 kr
Renovasjon	10 768,56 kr
Vann	8 048,83 kr
Sum	**28 426,93 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fradrag akonto vann 2025	15%	-140 m3	27.84	1/1	0 %	-3 897,81 kr	-3 897,81 kr
Fradrag akonto avløp 2025	15%	-140 m3	32.44	1/1	0 %	-4 541,81 kr	-4 541,79 kr
Forbruk vann 2025	15%	197.5 m3	27.84	1/1	0 %	5 498,70 kr	5 498,70 kr
Forbruk avløp 2025	15%	197.5 m3	32.44	1/1	0 %	6 407,20 kr	6 407,20 kr
Forbruk vann 2025	25%	197.5 m3	30.26	1/1	0 %	5 976,85 kr	5 976,85 kr
Forbruk avløp 2025	25%	197.5 m3	35.26	1/1	0 %	6 964,35 kr	6 964,35 kr
Fradrag akonto vann 2025	25%	-140 m3	30.26	1/1	0 %	-4 236,75 kr	-4 236,75 kr
Fradrag akonto avløp 2025	25%	-140 m3	35.26	1/1	0 %	-4 936,75 kr	-4 936,73 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	3 140,81 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
1C - Ekstra standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	3 140,81 kr
Målerleie 1/2"-3/4"	15%	1 stk	566.35	1/1	0 %	566,35 kr	330,37 kr
Forskudd vann 2026	15%	412 m3	30.61	1/1	0 %	12 612,56 kr	7 357,30 kr
Forskudd avløp 2026	15%	412 m3	34.82	1/1	0 %	14 346,66 kr	8 368,86 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	2 stk	146.00	1/1	0 %	292,00 kr	170,31 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	174,44 kr
					Sum	**46 118,93 kr**	**29 916,92 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 21, Bruksnr 101	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Hoslegata 10, gatenr 1546 1356 Bekkestua	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	531 7	Hosle sør 03 sør Bekkestua
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060401 801	Haslum Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	19.12.1956	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 020,7 kvm	**Skyld:**	0,04		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Lokalitetsnr	**Art**	**Vernetype**	**Kategori**
3724	Veganlegg	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	15.01.2010		
Oppdatert:	07.09.2026		
Lenke:	https://kulturminnesok.no/		

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/21/101	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/21/101	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Grensejustering	Forretning:	05.09.2003	Avgiver	3201/21/101	-117,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/21/1251	117,0
Grensejustering	Forretning:	05.09.2003	Avgiver	3201/21/101	-83,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/21/1413	83,0
Annen forretningstype	Forretning:	02.09.1999	Berørt	3024/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	04.05.2023	Berørt	3201/1/1	0,0
			Berørt	3201/1/4	0,0
			Berørt	3201/1/347	0,0
			Berørt	3201/1/355	0,0
			Berørt	3201/1/719	0,0
			Berørt	3201/21/1	0,0
			Berørt	3201/21/2	0,0
			Berørt	3201/21/5	0,0
			Berørt	3201/21/12	0,0
			Berørt	3201/21/22	0,0
			Berørt	3201/21/32	0,0
			Berørt	3201/21/39	0,0
			Berørt	3201/21/51	0,0
			Berørt	3201/21/52	0,0
			Berørt	3201/21/60	0,0
			Berørt	3201/21/61	0,0
			Berørt	3201/21/62	0,0
			Berørt	3201/21/63	0,0
			Berørt	3201/21/64	0,0
			Berørt	3201/21/65	0,0
			Berørt	3201/21/66	0,0
			Berørt	3201/21/67	0,0
			Berørt	3201/21/68	0,0
			Berørt	3201/21/69	0,0
			Berørt	3201/21/70	0,0
			Berørt	3201/21/72	0,0
			Berørt	3201/21/73	0,0
			Berørt	3201/21/76	0,0
			Berørt	3201/21/77	0,0
			Berørt	3201/21/78	0,0
			Berørt	3201/21/79	0,0
			Berørt	3201/21/80	0,0
			Berørt	3201/21/82	0,0
			Berørt	3201/21/85	0,0
			Berørt	3201/21/91	0,0
			Berørt	3201/21/92	0,0
			Berørt	3201/21/98	0,0
			Berørt	3201/21/99	0,0
			Berørt	3201/21/100	0,0
			Berørt	3201/21/101	0,0
			Berørt	3201/21/102	0,0
			Berørt	3201/21/103	0,0
			Berørt	3201/21/104	0,0
			Berørt	3201/21/105	0,0
			Berørt	3201/21/106	0,0
			Berørt	3201/21/114	0,0
			Berørt	3201/21/145	0,0
			Berørt	3201/21/164	0,0
			Berørt	3201/21/258	0,0
			Berørt	3201/21/412	0,0
			Berørt	3201/21/468	0,0
			Berørt	3201/21/518	0,0

			Berørt	3201/21/570	0,0
			Berørt	3201/21/698	0,0
			Berørt	3201/21/778	0,0
			Berørt	3201/21/779	0,0
			Berørt	3201/21/877	0,0
			Berørt	3201/21/1016	0,0
			Berørt	3201/21/1031	0,0
			Berørt	3201/21/1056	0,0
			Berørt	3201/21/1063	0,0
			Berørt	3201/21/1065	0,0
			Berørt	3201/21/1066	0,0
			Berørt	3201/21/1163	0,0
			Berørt	3201/21/1203	0,0
			Berørt	3201/21/1249	0,0
			Berørt	3201/21/1251	0,0
			Berørt	3201/21/1259	0,0
			Berørt	3201/21/1260	0,0
			Berørt	3201/21/1261	0,0
			Berørt	3201/21/1267	0,0
			Berørt	3201/21/1274	0,0
			Berørt	3201/21/1293	0,0
			Berørt	3201/21/1300	0,0
			Berørt	3201/21/1315	0,0
			Berørt	3201/21/1339	0,0
			Berørt	3201/21/1341	0,0
			Berørt	3201/21/1342	0,0
			Berørt	3201/21/1343	0,0
			Berørt	3201/21/1344	0,0
			Berørt	3201/21/1345	0,0
			Berørt	3201/21/1346	0,0
			Berørt	3201/21/1347	0,0
			Berørt	3201/21/1348	0,0
			Berørt	3201/21/1349	0,0
			Berørt	3201/21/1358	0,0
			Berørt	3201/21/1359	0,0
			Berørt	3201/21/1413	0,0
			Berørt	3201/21/1415	0,0
			Berørt	3201/21/1420	0,0
			Berørt	3201/21/1425	0,0
			Berørt	3201/21/1427	0,0
			Berørt	3201/22/5	0,0
			Berørt	3201/22/13	0,0
			Berørt	3201/22/14	0,0
			Berørt	3201/23/20	0,0
Arealmåling	Forretning: Matrikkelført:	29.12.1995	Mottaker	3201/21/101	1 221,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	28.12.1995	Avgiver Mottaker	3201/21/101 3201/21/1358	-556,0 556,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	19.12.1956	Avgiver Mottaker	3201/21/70 3201/21/101	-1 766,0 1 766,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hoslegata 10	Bolig	382,0	Kjøkken	8	3	4

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	18.07.2000
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	418,0	Igangset.till.:	18.07.2000
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	418,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	28.09.2001
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	18599619			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		145,0		145,0			
H01	1	156,0		156,0			
H02		117,0		117,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	20.11.2006
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	20.11.2006
Energikilde:		BRA annet:	7,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	7,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	21.11.2009
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	24875423			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			7,0	7,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



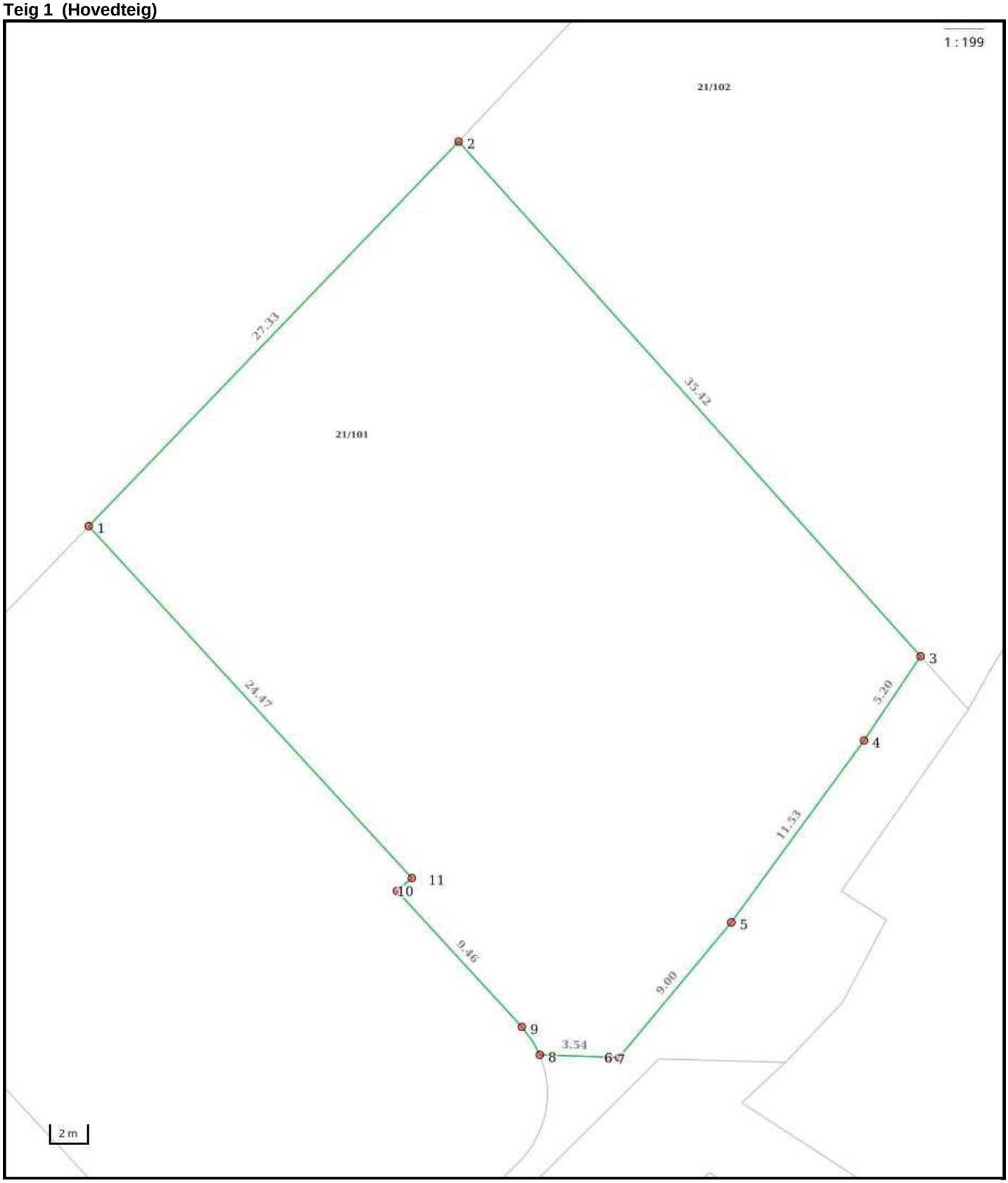
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 020,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 313,55	587 779,67	27,33m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 644 334,88	587 796,76	35,42m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 644 310,77	587 822,71	5,20m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 644 306,21	587 820,22	11,53m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 644 296,32	587 814,29	9,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 644 288,90	587 809,19	0,53m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 644 288,87	587 808,66	3,54m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 644 288,67	587 805,13	1,70m	Terrengmålt	13	-5,02	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 644 290,01	587 804,09	9,46m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 644 296,37	587 797,09	1,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 644 297,10	587 797,78	24,47m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Bærum kommune
Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 09.09.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	101	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hoslegata 10, 1356 BEKKESTUA								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 021 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landskap **KPHensynsonenavn** H550
	Delareal 1 021 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 021 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1980016 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1980016)
Navn	HOSLEGATA m/omg.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.09.1981
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8908/1980016.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 021 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** B1

Utskriftsdato: 09.09.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	101	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hoslegata 10, 1356 BEKKESTUA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
08546444	60	15.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	395

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 11.09.2026

Restanser og legalpant

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	101	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Hoslegata 10, 1356 BEKKESTUA								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☒
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID:102025333712464346 Forfall:27.09.2026 Kr 3.240,42	☒
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med:	☐

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskriftsdato: 09.09.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	101	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hoslegata 10, 1356 BEKKESTUA								

Avtale 90336180 (Avgiftsadresse: Hoslegata 10)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 0 enkel
Slukkere	0 slange, 0 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje stue	A	24.06.2021	03.04.2024	Utført	Utenfor rute
1 etasje kjøkken	B	24.06.2021	03.04.2024	Utført	Utenfor rute

Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Bygningstegninger (arkivuttrekk)

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Bærum kommune

Merknader

Merknad 1 - Om uttrekket

Dette er et maskinelt søk etter bygningstegninger i kommunens arkiv. Hvis leveransen kun består av dette dokumentet, betyr det at det ikke er funnet bygningstegninger i arkivet for eiendommen eller bygningen.

For saker til og med 2003 følger kun godkjente tegninger med.

For saker fra 2004 og frem til i dag leveres alle tilgjengelige tegninger, uavhengig av om de er godkjente eller ikke. Vær oppmerksom på at det kan være noen dagers forsinkelse fra dokumenter journalføres til de blir publisert, og at behandlingstiden kan være lengre i ferieperioder.

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

For eiendommer med seksjoner eller andeler leveres kun et uttrekk av tegninger for bygningen seksjonen/andelen tilhører.

Merknad 3 - Hvordan kontrollere godkjente tegninger eller manglende dokumenter

Dersom du ønsker å kontrollere hvilke tegninger som er godkjent, eller du mener at noe mangler i leveransen, kan du bruke kommunens innsynsløsninger for full oversikt over alle saker og dokumenter knyttet til eiendommen.

Merknad 4 - Spesielle tilfeller
Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke gi treff i søket. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.

Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

Veiledning
Se kommunens hjemmeside for veiledning om innsyn:
https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/innsyn-i-sak/veiledning-for-innsyn-i-sak-siden

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

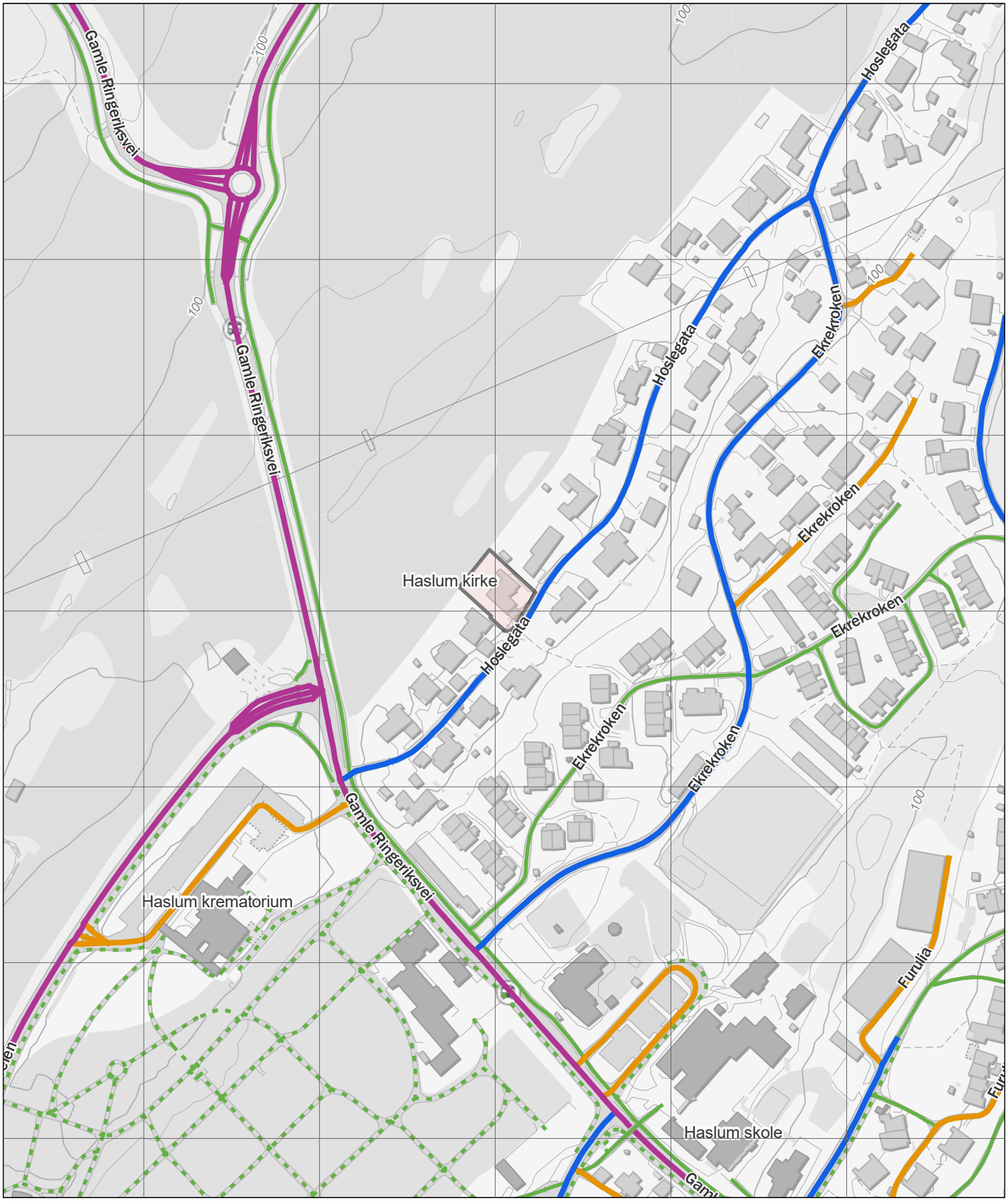
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 21/101/0/0
Adresse: Hoslegata 10, 1356 BEKKESTUA

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 09/09/2026



Europaveg
Riksveg
Fylkesveg
Kommunal veg
Privat veg
Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg
Tunnel, riksveg
Tunnel, fylkesveg
Tunnel, kommunal veg
Tunnel, privat veg
Annet gangareal
Skogsbilveg
Bilferje
Annet

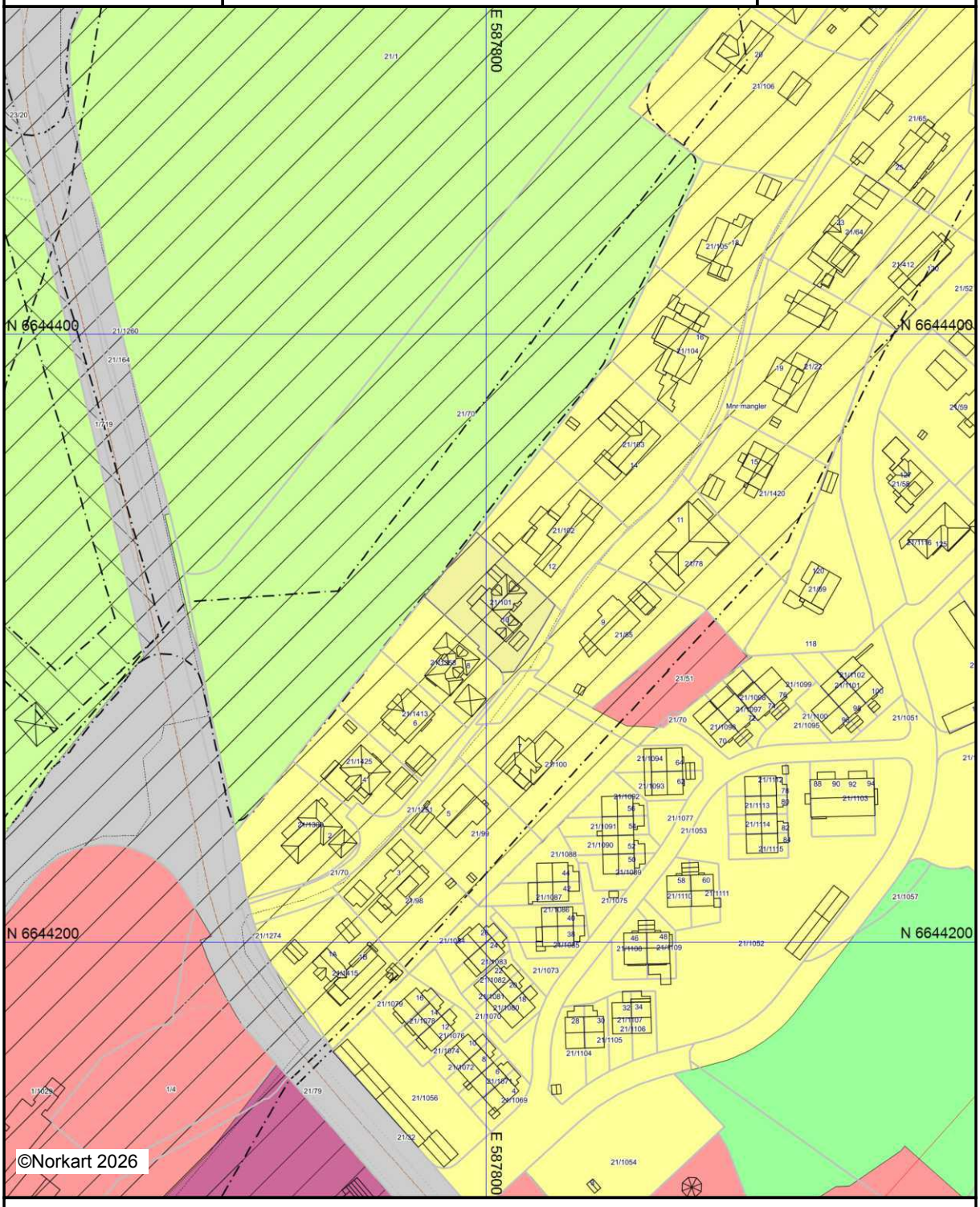
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 21/101
Adresse: Hoslegata 10
Utskriftsdato: 09.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



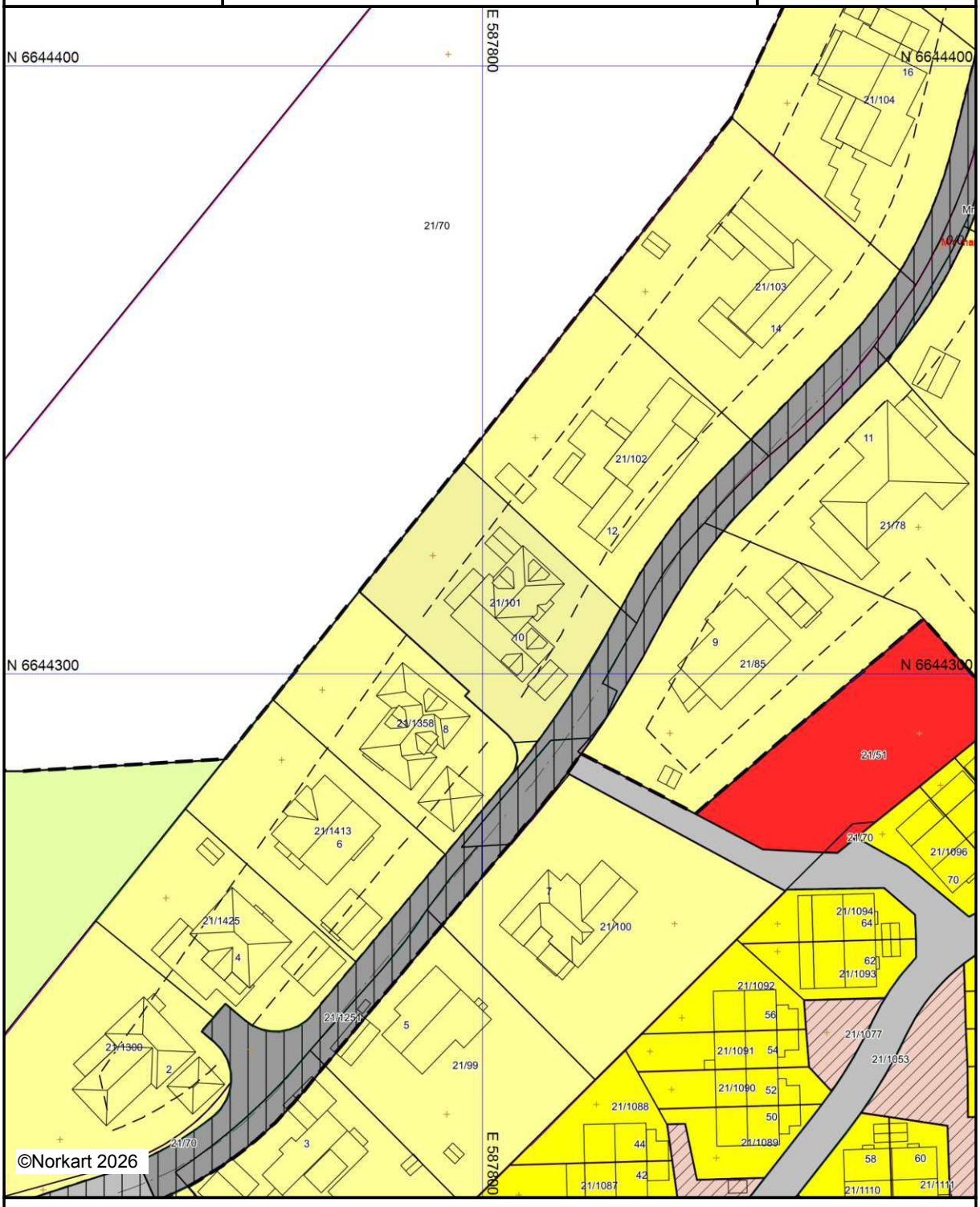
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 21/101
Adresse: Hoslegata 10
Dato: 09.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1980016

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Fylkesmannen i Oslo og Akershus 17.09.1981 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HOSLEGATA MED OMGIVELSER.

FELLESBESTEMMELSER.

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensning gjelder disse bestemmelsene ved siden av bygningslov med vedtekt for Bærum kommune. Unntak fra bestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor samme lovramme.

§ 2

Eksisterende verdifull vegetasjon bør søkes bevart.

OMRÅDE FOR VILLAMESSIG BEBYGGELSE/FRITTLIGGENDE SMÅHUS, FELT B1, B2 og B3.

§ 3

I felt B1, B2 og B3 kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer. Ny bebyggelse skal være tilpasset eksisterende bebyggelse når det gjelder materiale og takvinkel. Det skal avsettes plass for 1 garasje og 1 biloppstillingsplass pr. leilighet samt snuplass på egen grunn.

SPESIALOMRÅDE - VERNEVERDIG VEI- OG GANGVEI, FELT S1 og S2.

§ 4

I området skal eksisterende veitrasés kurvatur og omgivende vegetasjon bevares best mulig. Kjørebanen skal ikke rettes ut eller utvides.

oooOOOooo

Bærum kommune

VAledninger

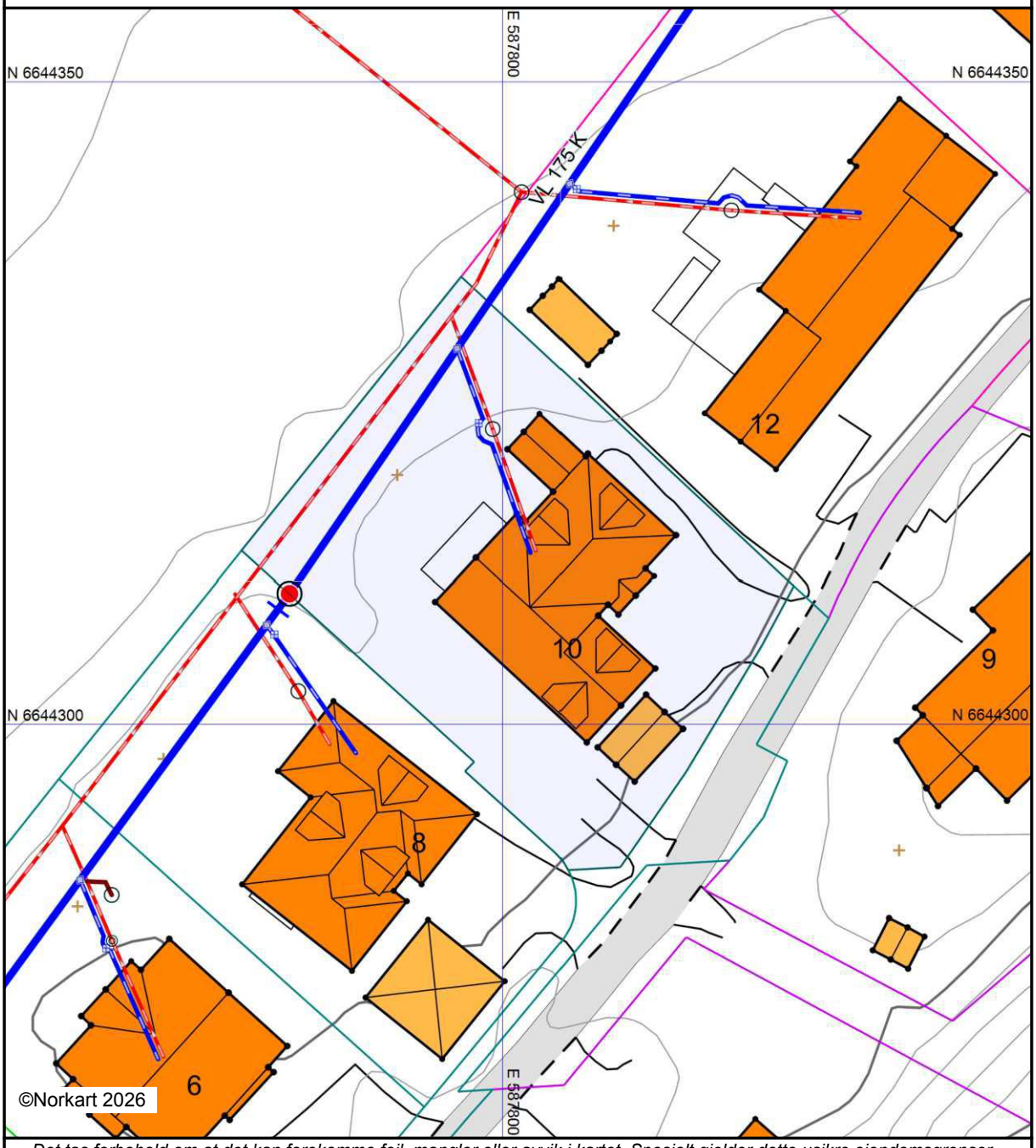
Eiendom: 21/101
Adresse: Hoslegata 10
Dato: 09.09.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 21/101		
Utskriftsdato	09.09.2026	**Antall datasett**	6

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

1 Berørte datasett

- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner – Fredete bygninger

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	07.09.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Sikringssone
Sikringssone
Lokaliteter
Lokalitet
Enkeltminner
Enkeltminne

Datasettet Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Informasjonen skal benyttes for å sikre unødig tap av kulturminner i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplaner, reguleringsplaner og byggessaksbehandling. Kommuner skal ta hensyn til påviste automatisk freda kulturminner (representert ved deres sikringssone), samt kulturminner som er vedtaks- eller forskriftsfredet etter kulturminneloven. Automatisk fredete kulturminner som skal sikres gjennom plan skal avmerkes i plankart som hensynssone d). I byggesaksbehandlig skal inngrep som finner sted innenfor freda områder behandles av kulturminneforvaltningen.

Enkeltminner

Navn	Kommune	KulturminneId	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Kirkeveien	3201	3724-1	E-ARK	AUT	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/3724)

Lokaliteter

Navn	Kommune	KulturminneId	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Kirkeveien	3201	3724-1	AUT	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/3724)

Sikringssoner

KulturminneId	Kommune
3724-1	3201

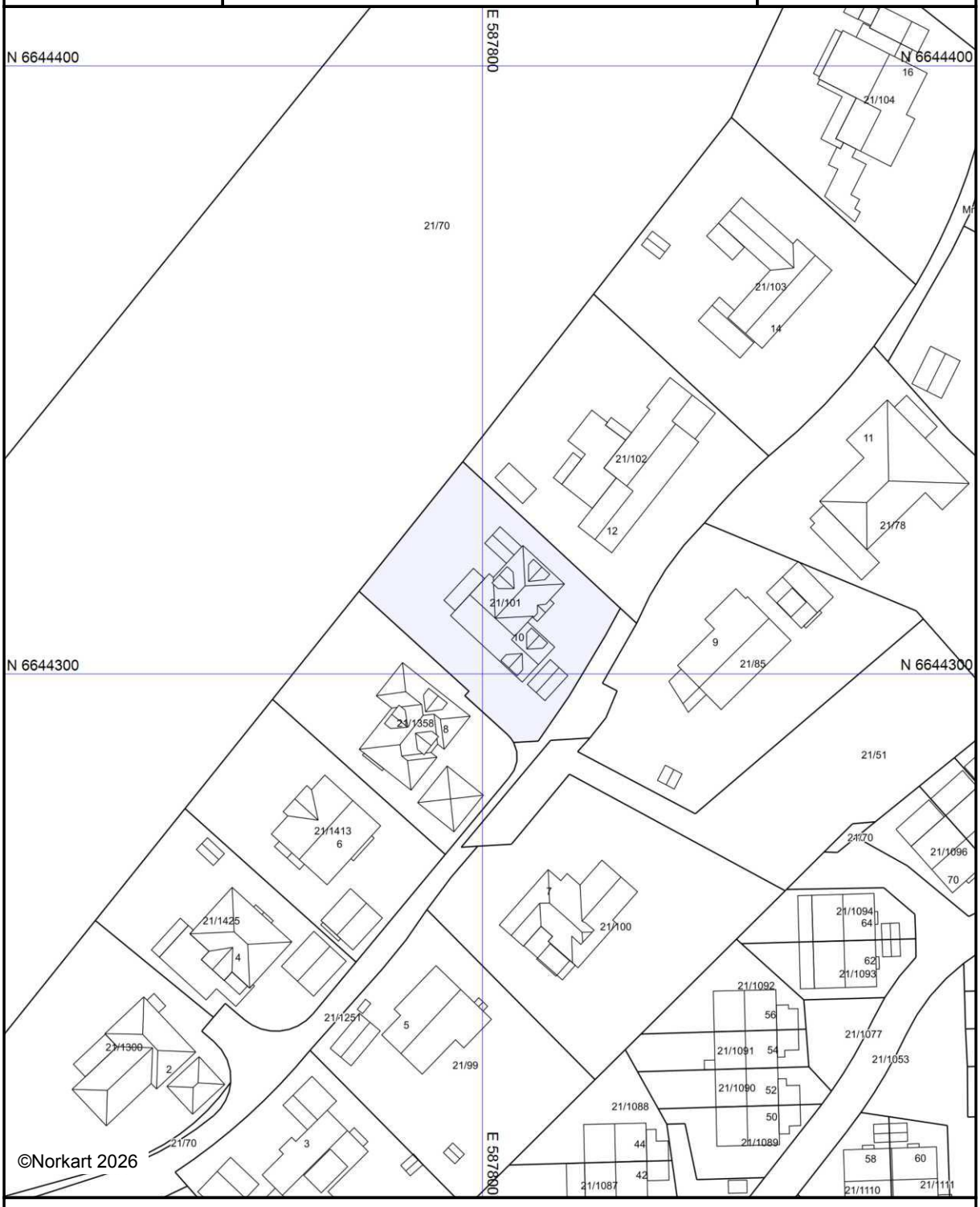
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 21/101
Adresse: Hoslegata 10
Utskriftsdato: 09.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hoslegata 10, 1356 Bekkestua
Gnr. 21, Bnr. 101, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
159260519

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Steffen Kjølstad

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 452 18 292

E-post: steffen.kjolstad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
